

# Stichtingskosten

1.	Inleiding	M5010- 3
2.	Kosten bouwterrein	M5010- 3
2.1.	Verwervingskosten van het terrein	M5010- 3
2.2.	Participatiekosten	M5010- 4
2.3.	Kosten voor het bouwrijp maken	M5010- 4
3.	Bouwkosten	M5010- 5
3.1.	Aangegeven bouwkosten	M5010- 5
3.2.	Kosten van voorzieningen	M5010- 5
4.	Inrichtingskosten	M5010- 6
4.1.	Vaste inrichtingskosten	M5010- 6
4.2.	Investeringskosten	M5010- 6
5.	Bijkomende kosten	M5010- 6
5.1.	Vorbereidings- en begeleidingskosten	M5010- 6
5.2.	Heffingen enz.	M5010- 8
5.3.	Verzekeringen	M5010- 8
5.4.	Aanloopkosten	M5010- 8
5.5.	Financieringskosten	M5010- 8
5.6.	BTW	M5010- 8



## 1. Inleiding

### *Stichtingskosten*

De stichtingskosten van een project omvatten alle kosten die voor het totstandkomen van dat project noodzakelijk zijn.

Zij bestaan volgens NEN 1067, „Terminologie van kostprijsfactoren”, uit de volgende kostprijsfactoren:

- a. kosten bouwterrein;
- b. bouwkosten;
- c. inrichtingskosten;
- d. bijkomende kosten.

## 2. Kosten bouwterrein

Kosten bouwterrein zijn de kosten om het bij het gebouw of de gebouwen behorende terrein in bouwrijpe staat te brengen. De oppervlakte van het terrein wordt door kadastrale of andere grenzen bepaald, voorzover bestemd voor de plaatsing van bepaald(e) gebouw(en) met de bijbehorende te gebruiken, niet te bebouwen gedeelten. De kosten bouwterrein bestaan uit:

### *2.1. Verwervingskosten van het terrein*

Deze hebben betrekking op het verwerven van de eigendom van en/of beheersrecht over het terrein met eventuele opstallen, zoals:

- a. aankoop van het terrein volgens de contractueel vastgelegde toestand waarin dit terrein wordt geleverd;
- b. notariskosten;
- c. kosten voor tussenpersonen, bijvoorbeeld:
  - de kosten voor makelaars,
  - de kosten van taxaties en terreinonderzoek ter beoordeling van de waarde,
  - de kosten voor bemonstering van de grond (onderzoek naar verontreinigde stoffen c.q. gronden),
  - de uit het onderzoek voortvloeiende kosten worden gerekend bij het bouwrijp maken van het terrein;
- d. verschuldigde belastingen, met betrekking op het verwerven van de eigendom en/of het beheersrecht over het terrein, bijvoorbeeld:
  - legeskosten,
  - overdrachtskosten,

#### M5010-4 Stichtingskosten

- straat- en rioolbelasting,
- onroerend-goed belasting,
- polder- en waterschapsheffing;
- e. kosten van kadastrale inschrijvingen, doorhalingen, splitsing en andere werkzaamheden in verband met de eigendomsverkrijging, bijvoorbeeld de kosten van een onteigeningsprocedure;
- f. vergoedingen en schadeloosstellingen aan derden ter verkrijging van de vrije beschikking over het terrein, bijvoorbeeld:
  - afkoop of vestiging van zakelijke rechten,
  - afkoop van polderlasten,
  - vergoedingen aan pachters en dergelijke.

De hiervoor genoemde kosten dienen te worden verminderd met eventuele opbrengsten van de tijdelijke exploitatie van het terrein, zoals verhuren van (een gedeelte van) het terrein.

#### 2.2. *Participatiekosten*

Participatiekosten zijn kosten van infrastructurele voorzieningen buiten het terrein, teneinde dit geschikt te maken voor de in het bestemmingsplan vastgestelde bestemming ten behoeve van de gebruiker van het gebouw of de gebouwen en het terrein, en die niet zijn uitgevoerd tijdens het bouwrijp maken, zoals:

- de (bijdragen in de) kosten van openbare voorzieningen, waaronder de civiele en cultuurtechnische werken die noodzakelijk zijn voor het functioneren van de op te richten of opgerichte bouwwerken;
- de kosten verbonden aan tijdelijke maatregelen tijdens de werkzaamheden ten behoeve van infrastructurele voorzieningen;
- ontsluiting van het terrein voor bouwverkeer;
- het scheppen van de mogelijkheid van aansluiting op openbare nutsvoorzieningen.

#### 2.3. *Kosten voor het bouwrijp maken*

Kosten voor het bouwrijp maken van het terrein zijn kosten die worden gemaakt om het terrein geschikt of beter geschikt te maken voor het volgen van de rechtsgeldige bestemming voor zover deze kosten noodzakelijk zijn om het bouwproces ongestoord voortgang te kunnen laten vinden. Deze kosten zijn onder meer:

- het slopen van bestaande opstallen en funderingen;
- het verrichten van het nodige grondwerk (ophogingen en afgravingen) in verband met de kwaliteit van de grond;

- het verleggen en/of verwijderen van kabels, leidingen en waterlopen;
- drainage.

### **3. Bouwkosten**

Bouwkosten zijn de kosten die voortvloeien uit aangegane verplichtingen ten behoeve van de realisering van een bouwproject tot en met oplevering van het bouw of de gebouwen, dan wel ten behoeve van verbouwingen.

Bouwkosten dienen te worden onderscheiden in kosten aan:

- het hoofdgebouw;
- de nevengebouwen met de centrale installaties;
- het terrein.

De bouwkosten, zowel van het gebouw of de gebouwen, als van het terrein, dienen te worden verdeeld in kosten voor:

- bouwkundige werken;
- werktuigbouwkundige installaties;
- elektrische installaties;
- vaste inrichtingen.

#### *3.1. Aangegeven bouwkosten*

Afhankelijk van de benodigde gegevens tijdens een bepaalde fase van het bouwproces dienen de bouwkosten op één van de volgende wijzen te worden aangegeven:

- a. kosten per aan het gebruik gerelateerde eenheden, bijvoorbeeld:
  - per m<sup>2</sup> vloeroppervlakte,
  - per m<sup>3</sup> inhoud;
- b. kosten volgens indeling naar hoofdelementen van het NL/SfB;
- c. kosten volgens indeling naar subelementen van het NL/SfB;
- d. kosten gesplitst naar arbeid, materiaal, materieel, onderaannemers.

#### *3.2. Kosten van voorzieningen*

Kosten van voorzieningen op het terrein betreffen werken die niet zijn verricht tijdens het bouwrijp maken van het terrein, bijvoorbeeld:

- het aanleggen van buitenriolering en water-, gas- en elektrische leidingen;
- het aanbrengen van wegen, parkeerplaatsen, beplantingen en afscheidingen.

## **M5010-6** Stichtingskosten

De installaties kunnen zich bevinden in het gebouw of op het terrein, in beide gevallen geheel of gedeeltelijk ten behoeve van het gebouw en/of terrein.

Ingeval de installaties zowel ten behoeve van het gebouw als van het terrein functioneren, ongeacht de plaats waar de installaties zich bevinden, verdient het aanbeveling, indien mogelijk, de kosten hiervan te onderscheiden naar de kosten voor het gebouw en voor het terrein.

### **4. Inrichtingskosten**

Inrichtingskosten zijn de kosten die worden gemaakt om het hoofdgebouw c.q. nevengebouwen, overeenkomstig zijn of hun bestemming, te kunnen gebruiken.

#### *4.1. Vaste inrichtingskosten*

Vaste inrichtingskosten dienen te worden onderscheiden in kosten naar:

1. het gebouw;
2. het terrein.

De vaste inrichtingskosten zijn de kosten van bouwkundige werken en/of installatietechnische werken ten behoeve van bedrijfsinstallaties.

#### *4.2. Investeringskosten*

Ten behoeve van de investeringskosten dienen ook kosten van inrichting zoals:

- bedrijfsinstallaties;
- meubilair en andere losse inrichting te worden meegenomen.

### **5. Bijkomende kosten**

Bijkomende kosten hebben betrekking op de hieronder genoemde kosten.

#### *5.1. Voorbereidings- en begeleidingskosten*

Bijvoorbeeld:

- projectmanagement;
- haalbaarheidsonderzoek;
- programma van eisen;

- architectenhonorarium;
- toezicht;
- constructeur;
- adviseur bouwfysica;
- grondonderzoek;
- vooropname belendingen;
- adviseur installatie;
- binnenhuisarchitect;
- opmetingskosten van het terrein;
- bouwkostendeskundige.

#### *Honorariumregelingen*

In ons land is een vijftal organisaties werkzaam.

Deze omvatten een aantal beroepsvelden, die gericht zijn op de inrichting en vormgeving van ons leefmilieu.

Deze vijf organisaties zijn:

- BNA - Bond van Nederlandse Architecten
- BNI - Beroepsvereniging van Nederlandse Interieurarchitecten
- BNS - Bond van Nederlandse Stedebouwkundigen
- BNT - Nederlandse Vereniging voor tuin- en landschapsarchitectuur
- ONRI - Orde van Nederlandse Raadgevende Ingenieurs

Deze organisaties zijn verenigd in de Federatie „O”. De werkzaamheden van de leden van deze organisaties zijn te typeren als advieswerk met betrekking tot planning, ontwerp, uitvoering, beheer en vernieuwing van het ruimtelijk milieu.

Werksoort	Regeling	Org.	Berekening honorarium
Gesubsidieerde Woningbouw (ww)	RT 1963 herz. '80	BNA	bedrag per type
Overige gebouwen	AR 1971	BNA	% bouwsom
Restauratie van monumenten	RR 1971	BNA	% bouwsom
Interieurontwerp	AR int.	BNI	% bouwsom
Stedebouwkundig advieswerk	RS 1975	BNS	bedrag per uur, per jaar, etc.
Tuin- en landschapsontwerp	ARTA 1966	BNT	% uitv. kosten of per uur
Raadgevend advieswerk	RVOI	ONRI	% bouwsom of bestede tijd

*Tabel 1. Overzicht van honorariumregelingen.*

## **M5010-8** Stichtingskosten

### *Verschotten*

Naast de honoraria worden ten laste van de opdrachtgever kosten gemaakt die declarabel zijn ter hoogte van de feitelijke kosten. Het betreft hier reis-, verblijfs- en reproductiekosten.

### *Toezicht*

De kosten van het toezicht tijdens de uitvoering van de bouw (salaris(sen) opzichter(s)) worden gebaseerd op de feitelijke kosten, berekend op basis van uren maal tarief.

### *5.2. Heffingen enz.*

Bijvoorbeeld:

- leges bouwaanvraag;
- precario;
- aansluitkosten nutsbedrijven;
- milieu en Hinderwet.

### *5.3. Verzekeringen*

Bij bouwterreinen wordt over het algemeen aangeraden een CAR (Construction All Risk)-verzekering af te sluiten.

### *5.4. Aanloopkosten*

Hieronder worden de kosten verstaan voor bijvoorbeeld:

- schoonmaken;
- verhuizen;
- opening van het gebouw.

### *5.5. Financieringskosten*

Bijvoorbeeld afsluitkosten, hypotheekrentekosten tijdens de uitvoering.

### *5.6. BTW*

Wanneer een opdrachtgever de totale projectkosten begroot, dient hij alle hiervoor genoemde kostprijsfactoren te bepalen. Dit artikel kan daarbij dienen als handleiding. De kans dat kosten tussen wal en schip vallen, wordt daaronder geminimaliseerd.