

Toetsingskader bouwkosten DUO+ (Diemen) 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Diemen;

gelezen het voorstel van 18 november 2025, met kenmerk: 2025/70;

B E S L U I T vast te stellen het:

TOETSINGSKADER BOUWKOSTEN DUO+ (DIEMEN) 2026

Artikel 1. Definities

- Bruto vloeroppervlak:** de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten (volgens NEN 2580) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de Lokale wet- en regelgeving (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen. Bovendien moet tot de BVO van een gebouw worden gerekend:
Indien een vastgoedobject aan een ander vastgoedobject grenst, moet worden gemeten tot het hart van de betreffende scheidingsconstructie. (bijvoorbeeld bij half-vrijstaande woningen):
 - De oppervlakte van een trapgat, een liftschacht en leidingschacht op elk vloerniveau, wanneer $< 4 \text{ m}^2$;
 - De oppervlakte van een vrijstaande uitwendige kolom, indien deze groter is dan $0,5 \text{ m}^2$;De oppervlakte van buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen en dergelijke worden niet tot de BVO van een gebouw gerekend.
- Bruto-inhoud:** de inhoud (volgens NEN 2580) van een ruimte of een groep van ruimten is het product van de bepaalde BVO, vermeerderd met de oppervlakten van vides en schalmgaten, die elk afzonderlijk groter zijn dan of gelijk zijn aan 4 m^2 , en de brutohoogte;
De hoogte van een niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte moet worden gesteld op 1,5 meter vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer. Indien de ruimte aan de onderzijde niet aan een andere binnenruimte grenst, wordt de brutohoogte ter plaatse vermeerderd met de afstand gemeten tussen de bovenkant en de onderkant van de vloerconstructie.
- Aannemelijkheidstoets:** voor een bepaling van de bouwkosten op basis van kengetallen dient rekening te worden gehouden met een afwijking van 10%. Wanneer bij de aannemelijkheidstoets een afwijking van meer dan -10% aanwezig is, zullen de bouwkosten worden bijgesteld middels de in dit overzicht bepaalde kengetallen.

Artikel 2. Reikwijdte

Deze beleidsregel wordt toegepast bij het toetsen van de bouwkosten (aannemelijkheidstoets), die als heffingsmaatstaf wordt gehanteerd om de hoogte van het legesbedrag zoals benoemd in hoofdstuk 2 van de tarieventabel behorende bij de vigerende Legesverordening van de gemeente Ouder-Amstel zijn bepaald.

Artikel 3. Eenheidsprijzen

De heffingsmaatstaf is het bedrag aan bouwkosten dat wordt bepaald door toepassing van de navolgende eenheidsprijzen:

		Prijs excl. BTW	Eenheid
1. Woningen			
1.1	Rijtjeswoningen	€ 289,00	Per m^3
1.2	Half vrijstaande woningen	€ 350,00	Per m^3
1.3	Vrijstaande woningen	€ 390,00	Per m^3
1.4	Bungalows	€ 417,00	Per m^3
1.5	Woonwagens (nieuw en verplaatst)	€ 262,00	Per m^3
1.6	(Tijdelijke) woonunit	€ 262,00	Per m^3
1.7	Recreatiewoning	€ 262,00	Per m^3
1.8	Woonboten	€ 262,00	Per m^3
2. Woninguitbreiding en verbouwingen			
2.1	Uitbreiding woonruimte / dakopbouw	€ 397,00	Per m^3

2.2	Uitbreiding bergruimte / garage	€ 175,00	Per m ³
2.3	Kelder	€ 363,00	Per m ³
2.4	Serre	€ 786,00	Per m ²
2.5	Verandering woonruimte (in pandig)	€ 182,00	Per m ³
2.6	Dakkapel	€ 1.506,00	Per m ¹
2.7	Gevelwijziging	€ 814,00	Per m ²
2.8	Nieuw dak	€ 161,00	Per m ²
3. Bijgebouwen			
3.1	Berging / garage met plat dak	€ 182,00	Per m ³
3.2	Berging / garage met kapconstructie	€ 168,00	Per m ³
3.3	Carport / overkapping	€ 215,00	Per m ²
3.4	Tuinhuisje (prefab)	€ 201,00	Per m ²
3.5	Zwembad	€ 269,00	Per m ³
4. Tuin en straatmeubilair			
4.1	Houten schutting / pergola	€ 94,00	Per m ¹
4.2	Gemetselde tuinmuur	€ 168,00	Per m ¹
4.3	Schotelantenne	€ 1.358,00	Per st.
4.4	Hout + metselwerk tuinmuur	€ 128,00	Per m ¹
4.5	Gaashekwerk	€ 67,00	Per m ¹
		Prijs excl. BTW	Eenheid
5. Bedrijfshallen			
Gemetselde wandconstructie: Geldt voor gehele pand (geen opsplitsing)			
5.1	Bedrijfshal met een hoogte tot en met 3 meter	€ 134,00	Per m ³
5.2	Bedrijfshal hoger van 3 tot 6 meter	€ 81,00	Per m ³
5.3	Tussenvloer in de hal extra	€ 182,00	Per m ²
5.4	Bedrijfskantoor in de hal	€ 276,00	Per m ³
Systeembouw: Geldt voor gehele pand (geen opsplitsing)			
5.5	Hal met een hoogte tot 6 meter	€ 81,00	Per m ³
5.6.	Hal hoogte van 6 tot 9 meter	€ 67,00	Per m ³
5.7	Hal van 9 meter en hoger met een oppervlakte kleiner dan 5.000 m ²	€ 60,00	Per m ³
5.8	Hal van 9 meter en hoger met een oppervlakte van 5.000 tot 10.000 m ²	€ 60,00	Per m ³
5.9	Hal van 9 meter en hoger met een oppervlakte van 10.000 tot 20.000 m ²	€ 54,00	Per m ³
5.10	Hal van 9 meter en hoger met een oppervlakte van 20.000 m ² en groter	€ 54,00	Per m ³
5.11	Tussenvloer in de hal extra	€ 115,00	Per m ²
5.12	Kantoorvloer in de hal extra	€ 175,00	Per m ²
5.13	Open loods	€ 175,00	Per m ²
5.14	Semipermanente unit	€ 276,00	Per m ³
5.15	Romneyloods	€ 38,00	Per m ³
6. Overige gebouwen			
6.1	Kantoor	€ 390,00	Per m ³
6.2	Showroom	€ 229,00	Per m ³
6.3	Winkel	€ 390,00	Per m ³
6.4	Bouwmarkt	€ 175,00	Per m ³
6.5	Horeca	€ 357,00	Per m ³
6.6	Sportthal	€ 350,00	Per m ³

6.7	Kleedgebouwen	€ 301,00	Per m ³
6.8	Scholen / kinderdagverblijven	€ 323,00	Per m ³
6.9	Noodscholen	€ 256,00	Per m ³
6.10	Zorgfunctie (kleinschalig)	€ 464,00	Per m ³
6.11	Interne wijzigingen overige gebouwen	€ 134,00	Per m ³
6.12	Gevelwijzigingen overige gebouwen	€ 820,00	Per m ²
7. Tuinbouwkas			
7.1	Verwarmde kas	€ 60,00	Per m ²
7.2	Onverwarmde kas	€ 41,00	Per m ²
		Prijs excl. BTW	Eenheid
8. Varkensstal			
8.1	Stal fokzeugen en biggen (traditioneel metselwerk)	€ 538,00	Per m ²
8.2	Stal vleesvarkens (traditioneel metselwerk)	€ 498,00	Per m ²
8.3	Stal fokzeugen (groepshuisvesting)	€ 350,00	Per m ²
8.4	Voor systeembouw zoals beton en staalwanden geldt een tariefreductie van	€ 58,00	Per m ²
9. Koeienstal			
9.1	Stal voor vleeskalveren (traditioneel metselwerk)	€ 485,00	Per m ²
9.2	Grupstal (traditioneel metselwerk)	€ 390,00	Per m ²
9.3	Ligboxenstal (traditioneel metselwerk)	€ 417,00	Per m ²
9.4	Gedeelte voor melkinrichting, installatie en tank	€ 828,00	Per m ²
9.5	Voor systeembouw zoals beton en staalwanden geldt een tariefreductie van	€ 58,00	Per m ²
10. Kippenstal			
10.1	Vleeskuikens (traditioneel metselwerk)	€ 403,00	Per m ²
10.2	Legkippen (traditioneel metselwerk)	€ 430,00	Per m ²
10.3	Extra kosten legbatterijen/mestverwijdering	€ 128,00	Per m ²
10.4	Voor systeembouw zoals beton en staalwanden geldt een tariefreductie van	€ 58,00	Per m ²
11. Paardenstal			
11.1	Paardenstal (traditioneel metselwerk)	€ 814,00	Per m ²
11.2	Manege (rijhal) (traditioneel metselwerk)	€ 397,00	Per m ²
	Voor systeembouw zoals beton en staalwanden geldt een tariefreductie van	€ 58,00	Per m ²
12. Overige agrarische bedrijfsgebouwen			
12.1	Opslagloods agrarisch (spouwmuur traditioneel)	€ 289,00	Per m ²
12.2	Opslagloods (houten gevels)	€ 155,00	Per m ²
12.3	Opslagloods (beton gevels)	€ 155,00	Per m ²
12.4	Prefab werktuigen / opslagloods (stalen gevels)	€ 128,00	Per m ²
12.5	Prefab veldschuur open (stalen gevels)	€ 74,00	Per m ²
12.6	Aardappelloods (incl. kelderventilatie + inrichting)	€ 443,00	Per m ²
12.7	Champignonkwekerij (incl. basisinrichting)	€ 801,00	Per m ²
12.8	Nertsen	€ 195,00	Per m ¹

13. Mest silo / kelder			
13.1	Bovengrond van staal en/of hout systeem-bouw	€ 52,00	Per m ²
13.2	Mest kelder (losse kelder)	€ 182,00	Per m ²
13.3	Sleufsilos	€ 329,00	Per m ²
		Prijs excl. BTW	Eenheid
14. (parkeer)kelder			
14.1	Gedeeltelijk boven- of ondergronds	€ 235,00	Per m ²
14.2	Geheel ondergronds	€ 316,00	Per m ²
14.3	Geheel bovengronds	€ 148,00	Per m ²
14.4	(Parkeer)kelder onder gebouw	€ 155,00	Per m ²

Artikel 4 Overgangsbepaling, inwerkingtreding en citeertitel

1. Het Toetsingskader bouwkosten Diemen 2025 vervalt met ingang waarop dit besluit in werking is getreden, met dien verstande dat zij van toepassing blijft:
 - a. voor het toetsen van bouwkosten in het geldende tijdvak van het Toetsingskader bouwkosten Diemen 2025 of
 - b. zolang dit besluit geen rechtskracht heeft gekregen.
2. Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na die van bekendmaking maar niet eerder dan 1 januari 2026.
3. De datum van de ingang van dit besluit is 1 januari 2026.
4. Dit besluit kan worden aangehaald als het "Toetsingskader bouwkosten DUO+ (Diemen) 2026".

Burgemeester en wethouders van Diemen,

*de secretaris,
G. T. Wildeman*

*de burgemeester
E. Boog*