STEVENS VAN DIJCK



Gebouw De Zilverfabriek Voorschoten

Onderzoek verbouwing

27 februari 2026

STEVENS VAN DIJCK

Opdrachtgever	Gemeente Voorschoten Leidseweg 25 2252 LA Voorschoten
Contactpersoon	Hans Deul
Adviseur	Stevens Van Dijck Nijverheidsweg 16F 3534 AM Utrecht
Contactpersoon	Roel Smit
Project	Gebouw De Zilverfabriek Voorschoten
Betreft	Onderzoek verbouwing
Datum	27 februari 2026
Status	Concept
Kenmerk	20260227 4964_rs
Aantal pagina's	10
Auteur	Roel Smit en Rienk Mud
Paraaf	RS

Stevens Van Dijck
Bouwmanagers en Adviseurs B.V.
Nijverheidsweg 16F, 3534 AM Utrecht

telefoon +31 (0) 88 002 43 00
contact@stevensvandijck.nl
www.stevensvandijck.nl

BTW NL 8111.38.847.B06
KVK 27262879
Gecertificeerd volgens ISO9001

STEVENS VAN DIJCK

Inhoudsopgave

1. INLEIDING 4
2. WERKWIJZE 4
2.1. Ontvangen informatie 4
2.2. Uitgangspunten 4
3. GESCHIEDENIS VAN GEBOUW DE ZILVERFABRIEK 5
4. TECHNISCHE STAAT VAN HET GEBOUW 5
5. SCOPE OF WORK 6
5.1. Algemeen 7
5.2. Categorie 1 - Gebouwschil 7
5.3. Categorie 2 - Interieur 8
5.4. Categorie 3 - Installaties 8
6. INVESTERINGSKOSTENRAMING 9
Bijlage - scope, bouwkostenraming, investeringskostenraming. 10

STEVENS VAN DIJCK

1. INLEIDING

De gemeente Voorschoten overweegt om het monumentale gebouw De Zilverfabriek aan Leidseweg 219 te verwerven en dit te transformeren tot een gemeentehuis:

De gemeente heeft Stevens Van Dijck gevraagd om:

1. het gebouw De Zilverfabriek te taxeren om zodoende een indicatie te verkrijgen van een redelijke koopprijs;
2. de investeringskosten globaal te ramen om het gebouw geschikt te maken als gemeentehuis.





De taxatie is uitgevoerd door Heideweg taxatie en advies. *Het advies is een separaat rapport verwoord.*

Het voorliggende rapport handelt over de raming van de investeringskosten.

2. WERKWIJZE

De volgende werkwijze is gevolgd:

- Bestuderen van de tekeningen ('testfit') van UP architecture. Deze dienen als één van de grondslagen voor het bepalen van de scope (het totaal van bouwwerkzaamheden) en de bouwkostenraming.
- Schouw
  Op donderdag 19 februari hebben is een bezoek aan het pand gebracht. Doel van dit bezoek is inzicht krijgen in de opbouw van het pand en staat van onderhoud op hoofdlijnen.
- Opstellen scope
  Op basis van dit bezoek gecombineerd met de ontvangen informatie bepalen is de scope voor de verbouwing tot gemeentehuis bepaald.
- Investeringskosten
  Op basis van de scope stellen is een kostenraming opgesteld die inzicht geeft in de bouwkosten en investeringskosten.

2.1. Ontvangen informatie

- Ontwerpstudies voor verbouwing van het gebouw door UP architecture.
- Documenten behorende bij de bouwvergunning van 1985.
- Informatie verkregen uit de gebouwverkenning van 19 februari 2026.

2.2. Uitgangspunten

In de voorliggende rapportage wordt de scope van de verbouwing weergegeven met een indicatie van de investeringskosten. Daarbij zijn – mede gelet op de beperkte beschikbare tijd - de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Voor het opstellen van bouwkosten zijn richtprijzen, referentiegetallen en ervaringscijfers gehanteerd. Er zijn geen offertes opgevraagd bij aannemers of leveranciers.
- De geraamde bouw- en investeringskosten zijn indicatief. Sommige onderdelen van de scope zijn niet met een redelijke nauwkeurigheid te ramen voordat de nodige gedetailleerde onderzoeken hebben plaatsgevonden en voordat er een (voorlopig) ontwerp beschikbaar is. Voor die onderdelen zijn aannames gedaan.
- In de investeringskostenraming zijn geen kosten voor losse inventaris (bureaus, bureaustoelen, groen, etc), actieve IT apparatuur en audiovisuele middelen opgenomen.
- In de eerste verkenningen heeft de architect een aantal constructieve ingrepen voorgesteld zoals het doorbreken van vloeren of geveldelen. Hiervoor zijn in dit rapport aannames gedaan. De constructieve- en financiële

haalbaarheid van de voorgestelde ingrepen zal in het ontwerpstadium, samen met een constructeur, nader uitgewerkt moeten worden.
- Er is geen nader onderzoek gedaan naar aanwezigheid van bodemvervuiling, asbest, chroom6, staat van de fundering en draagconstructies en de verzwarende omstandigheden die mogelijk uit dergelijke onderzoeken voort kunnen komen. Wel is bekend dat er sprake is van bodemvervuiling waarvoor een saneringsplan geïmplementeerd is.
- Gezien de beperkte tijd is geen onderzoek gedaan naar beschikbaarheid van voldoende elektra-capaciteit en mogelijke netcongestie. Door het pand te verduurzamen zal het elektra verbruik toenemen en zal het gasverbruik afnemen.
- Het prijspeil van de bouw- en investeringskostenraming is februari 2026.

3. GESCHIEDENIS VAN GEBOUW DE ZILVERFABRIEK

Het gebouw De Zilverfabriek werd in 1858 gerealiseerd als bedrijfshuisvesting voor de productie van zilver.

In 1985 heeft MEXX, een internationaal modebedrijf, het gebouw gekocht en verbouwd tot kantoorgebouw. Het oorspronkelijke monumentale gebouw werd toen gerestaureerd en aan de achterzijde ingrijpend uitgebreid. Deze verbouwing heeft geleid tot een harmonieus kantoorgebouw in postmoderne stijl (Art Deco). Deze stijl is in het gebouw nog duidelijk zichtbaar in ruimte-indelingen, vloerafwerkingen, wandafwerkingen en gestucte plafonds.

MEXX heeft het gebouw in 2007 verkocht en in opdracht van de huidige eigenaar is het gebouw in 2008 opnieuw verbouwd en verder uitgebreid tot de huidige omvang van het gebouw.

4. TECHNISCHE STAAT VAN HET GEBOUW

Tijdens de rondgang van 19 februari 2026 is een globale inventarisatie opgesteld van de technische staat van het gebouw. De onderstaande tabel vormt een globale weergave van de bevindingen.

Gebouwschil (daken en dakafwerking):	Het monumentale gebouw is voorzien van een pannendak.
	Het pannendak is niet thermisch geïsoleerd.
	De overige bouwdelen zijn voorzien van bitumen dakisolatie en zijn naar verwachting matig thermisch geïsoleerd.
Gebouwschil (gevels en kozijnen):	Niet tot nauwelijks thermisch geïsoleerd met uitzondering van de nieuwere spouwmuren.
	Plaatselijk zijn gebreken in de gevels geconstateerd.
	In stalen kozijnen is roestvorming geconstateerd.
Gebouwschil (vliesgevelkozijnen):	De metalen kozijnen zijn niet thermisch geïsoleerd.
	De vliesgevelkozijnen zijn voorzien van enkel glas.
Zoldervloeren:	Het monumentale gebouw heeft een zolder waarin installaties zijn gemonteerd.
	De houten zoldervloer is plaatselijk door vocht / houtrot aangetast.
Verdiepingsvloeren:	Het monumentale gebouw heeft houten verdiepingsvloeren.
	De verdiepingsvloeren in andere gebouwdelen zijn betonnen loeren.
Begane grondvloeren:	De begane grondvloer van het monumentale gebouw is een thermisch geïsoleerde houten vloer met een hoogwaardige afwerking in de vorm van parket en tapijt.
Plafondafwerkingen:	Op de begane grond van het monumentale gebouw zijn op de hoogwaardige gebogen en gestukadoorde plafonds toegepast.

	Op de verdiepingen van het monumentale gebouw en in de ruimten op de overige verdiepingen zijn systeemplafonds toegepast. De kwaliteit is matig.
Binnenwanden en binnenwandafwerkingen:	De wandafwerking in de gang van het monumentale gebouw moet in de huidige staat blijven bestaan.
	De binnenwanden op de overige verdiepingen van het monumentale gebouw en op de verdiepingen van de overige gebouwdelen worden voor zover nodig voor de verbouwing van het gebouw gesloopt.
	De afwerking van de gevel aan de binnenzijde is in het algemeen matig. Isolatie van binnenuit is in het algemeen noodzakelijk.
Technische ruimten:	Ieder gebouwdeel is voorzien van een eigen technische ruimte.
	Bij de verbouwing moet in het gebouw een centraal opgestelde technische ruimte, en centraal gesitueerde data-ruimten gerealiseerd worden.
Gebouwgebonden installaties (luchtbehandeling, verwarming, koeling, elektrische voedingen, verlichting):	De technische installaties in het gebouw dateren van 1985 en 2008.
	De werktuigbouwkundige, elektrotechnische en sanitaire installaties hebben het einde van de technische en economische levensduur bereikt en ze moeten daarom vervangen worden. Een uitzondering geldt voor de installaties in het keukengebied.
	Het sanitair daarentegen verkeert in een goede staat.
	Daarnaast is sprake van onvoldoende performance op het gebied van comfort, energiezuinigheid en gezondheid.
Brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie:	De brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie is tijdens rondgang op 19 februari 2026 niet beoordeeld of getest.
	Verwacht wordt dat deze installatie vanwege de herinrichting van plattegronden als geheel vervangen moet worden.
Inbraakbeveiligings- en toegangscontrole-installatie en data-installatie:	De inbraakbeveiligingsinstallatie is tijdens rondgang op 19 februari 2026 niet beoordeeld of getest.
	Verwacht wordt dat deze installaties vanwege de herinrichting van plattegronden als geheel vervangen moet worden.
Keukeninstallaties:	Deze verkeren in een goede staat.

5. SCOPE OF WORK

De scope of work is als volgt gestructureerd:
Categorie 1: gebouwschil
Categorie 2: interieur inclusief installaties en ingrepen in het casco
Categorie 3: installaties

In bijlage I is dit meer gedetailleerd beschreven.

5.1. Algemeen

De reden om ingrepen te plegen kan divers zijn:

- Het onderdeel verkeert in een matige staat van onderhoud;
- Er is sprake van het verstrijken van de technische levensduur (met name installaties);
- Er is sprake van een slechte performance, bijvoorbeeld een matige isolatiewaarde of onvoldoende comfort of ventilatie bij installaties. Veelal gaat het mede om het niet voldoen aan redelijke eisen op het gebied van duurzaamheid.
- Onderdelen of de indeling van het gebouw zijn niet meer functioneel.

Bij renovaties is vaak sprake van het 'lawine-effect': een ingreep in een onderdeel leidt al snel tot een veelomvattende ingreep.

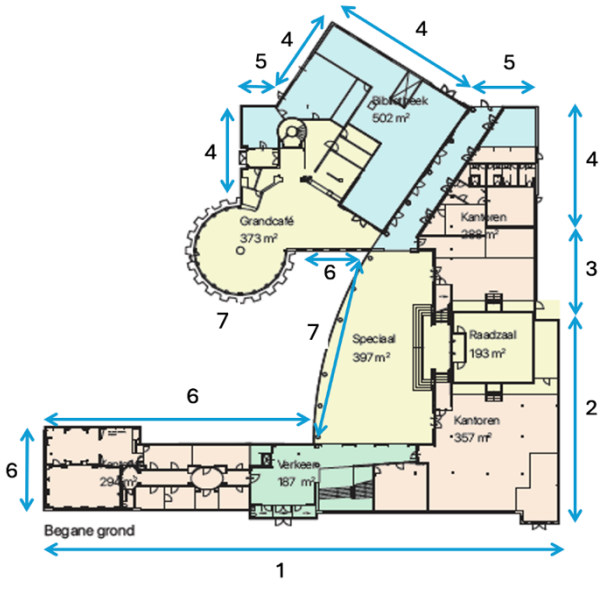
Voorbeeld 1: Als installaties vervangen moeten worden, dan is het noodzakelijk de plafonds te verwijderen en te vervangen.

Voorbeeld 2: Als de indeling wijzigt, is het veelal effectief om ook de plafonds en de installaties te vervangen, ook al zijn deze nog in een goed of redelijke staat.

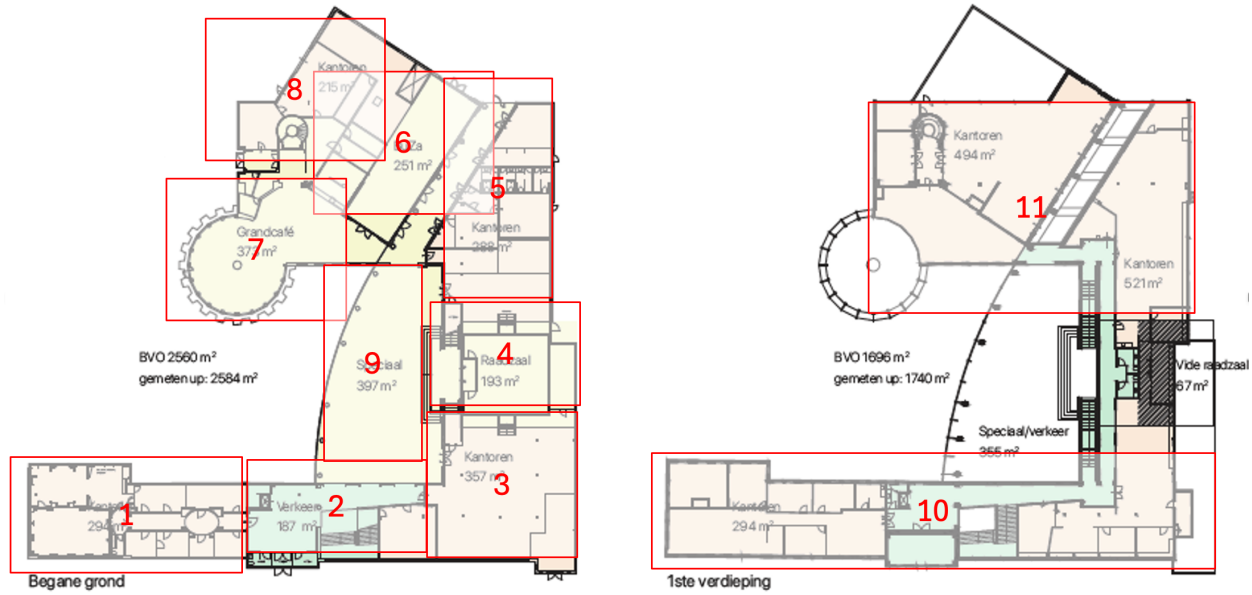
Voorbeeld 3: Als er toch een ingrijpende verbouwing plaatsvindt, dan is het effectief om onderdelen die binnen 10 jaar aan vervanging toe zijn meteen te vervangen.

5.2. Categorie 1 - Gebouwschil

gevel 1. Monumentale gevel (rijksmonument)
Aard: metselwerk met originele stalen ongeïsoleerde kozijnen.
Werkzaamheden: plaatselijk herstel, herstel stalen raamkozijnen, voorzetkozijnen aan binnenzijde, na-isolatie aan binnenzijde.
gevel 2. Oorspronkelijke gevel, geen rijksmonument
Aard: metselwerk met in het verleden vervangen kozijnen.
Werkzaamheden: plaatselijk herstel, vervangen kozijnen door aluminium raamkozijnen, na-isolatie aan binnenzijde.
gevel 3. Vliesgevel
Aard: vliesgevel met stalen profielen, bouwjaar onbekend.
Werkzaamheden: vervangen door nieuwe vliesgevel.
gevel 4. Gemetselde gevel, bouwjaar 1985.
Aard: gemetselde gevel, grotendeels voorzien van spouw met houten kozijnen.
Werkzaamheden: vervangen door nieuwe vliesgevel.
gevel 5. Vliesgevel bouwjaar 1985.
Aard: vliesgevel, ongeïsoleerd.
Werkzaamheden: vervangen door nieuwe vliesgevel.
gevel 6. Als gevel 1, niet monumentaal.
Aard: metselwerk met aluminium kozijnen uit 1985.
Werkzaamheden: plaatselijk herstel, vervangen kozijnen door aluminium raamkozijnen, na-isolatie aan binnenzijde.



5.3. Categorie 2 - Interieur



sectie 1. Representatieve ruimten met exclusieve afwerking. Deze ruimten blijven zoveel mogelijk gehandhaafd gelet op de hoogwaardige afwerkingen die in een goede staat verkeren. Wel zullen plaatselijk renovatiewerkzaamheden plaatsvinden. Bijvoorbeeld na-isoleren van de buitengevel aan de binnenzijde. De installaties moeten wel vervangen worden. Omdat de hoogwaardige afwerking gehandhaafd blijft, is sprake van tailor made oplossingen met bijvoorbeeld voeding vanaf de eerste verdieping.

sectie 2. De entree verkeert in het algemeen in de goede staat. Het plafond vertoont schade. Omdat ook nieuwe installaties voorzien zijn, is vervangen van het plafond noodzakelijk.

sectie 3. Deze kantoren zijn in het verleden gemoderniseerd. De afwerkingen verkeren in een matige staat. Omdat ook de installaties vervangen worden, is sloop tot op het casco en vervangen van alle afwerkingen en aan de orde. Inclusief na-isolatie van de buitengevel aan de binnenzijde.

sectie 4. Hier vindt een ingrijpende van structurele verbouwing plaats om ruimte te bieden aan de nieuw raadzaal. Waarvan de positie en contouren nog onderwerp zijn van studie.

sectie 5. Als sectie 3. De sanitaire groepen en technische ruimten kunnen behouden blijven.

sectie 6. Hier bevindt zich de hoogwaardig afgewerkte lounge. Omdat deze tot kantoren getransformeerd wordt, is de scope gelijk aan sectie 3.

sectie 7. Het restaurant en de keuken verkeren in een goede staat. De ingrepen zijn hier minimaal.

sectie 8. De back of the house ruimten worden gedeeltelijk getransformeerd tot kantoren. Dit vergt een structurele aanpassing inclusief het voorzien in nieuwe afwerkingen.

sectie 9. Patio. Deze verkeert in een goede staat. Vervanging van afwerkingen is niet aan de orde. Wel is het noodzakelijk om brandwerende voorzieningen naar de belendende ruimten te voorzien of op te waarderen.

sectie 10. Als sectie 3.

sectie 11. Als sectie 3, behoudens: na-isolatie van de buitengevel is niet aan de orde.

5.4. Categorie 3 - Installaties

Het gehele pand dient voorzien te worden van nieuwe en duurzame installaties. Het gaat om:

- Duurzame warmte- en koudeopwekking door middel van warmtepompen, mogelijk in combinatie met een bodem energie-opslag.
- Luchtbehandeling met warmte- en koudeterugwinning, per compartiment te regelen.

- LED verlichting.
- Elektra distributie en voedingen op de werkplekken.
- Data infrastructuur.
- Brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie.
- Inbraakdetectie- en toegangscontrole-installatie.
- Liftinstallatie.

6. INVESTERINGSKOSTENRAMING

Op basis van de in het vorige hoofdstukken beschreven technische staat van het gebouw en andere belangrijke kostendragers is een inschatting gemaakt van de bouwkosten, die samenhangen met de herontwikkeling van het gebouw tot een gemeentehuis.

De bouwkostenraming vormt de grondslag voor de investeringskostenraming. Deze omvat naast de post bouwkosten de bijkomende kosten (zoals leges), advieskosten, rentekosten en reserveringen voor onvoorziene kosten.

De totale kosten worden geraamd op € 15.9 mln excl btw. De nauwkeurigheidsmarge wordt geraamd op -5% en +15%.

De volgende tabel geeft een resume van de opbouw:

	Onderdeel	prijs/ond	prijs/ond / m² BVO
#0	GROND- VERWERVINGSKOSTEN	0	0
#10	BOUWKOSTEN incl loon- en prijsstijgingen	12.227.305	3.057
#11	sloopkosten	450.411	113
#12	bouwkundig	6.087.489	1.522
#13	installaties	5.689.404	1.422
#14	vaste inrichting	in #12	in #12
#20	BIJKOMENDE KOSTEN	388.952	97
#40	ADVIESKOSTEN	1.511.564	378
#50	TOTAAL RENTEKOSTEN	266.509	67
#60	RESERVERINGEN	1.439.433	360
#70	STARTKOSTEN	30.000	8
#2070	SUBTOTAAL #20 t/m #70	3.636.458	909
TOTAAL excl inventaris en grond- en verwervingskosten (€ excl btw)		15.863.763	3.966
btw		3.282.713	821

Het bepalen van welk gedeelte van de verschuldigde btw via het btw compensatiefonds terug te vorderen is, is aan de gemeente Voorschoten.

STEVENS VAN DIJCK

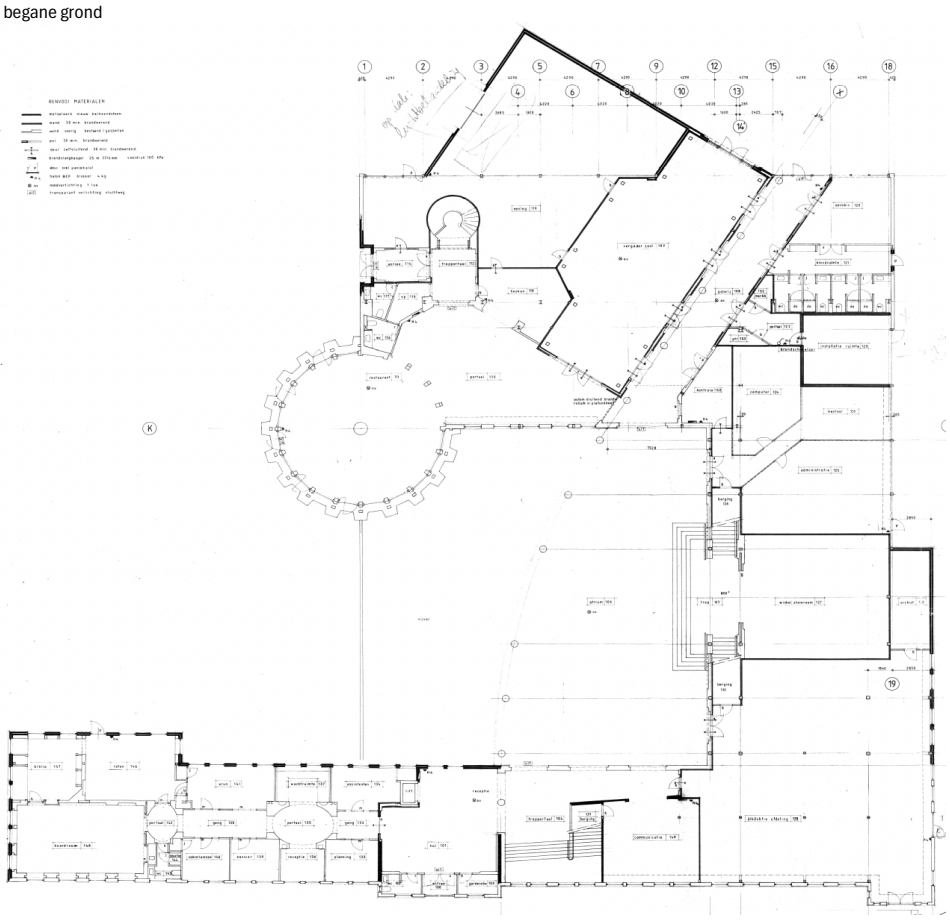
BIJLAGE - SCOPE, BOUWKOSTENRAMING, INVESTERINGSKOSTENRAMING.

project	De Zilverfabriek Voorschoten
onderwerp	Beoordeling gebouw
datum	25-02-2026
opsteller	RM | SH
Kenmerk	20260225 4964_rs

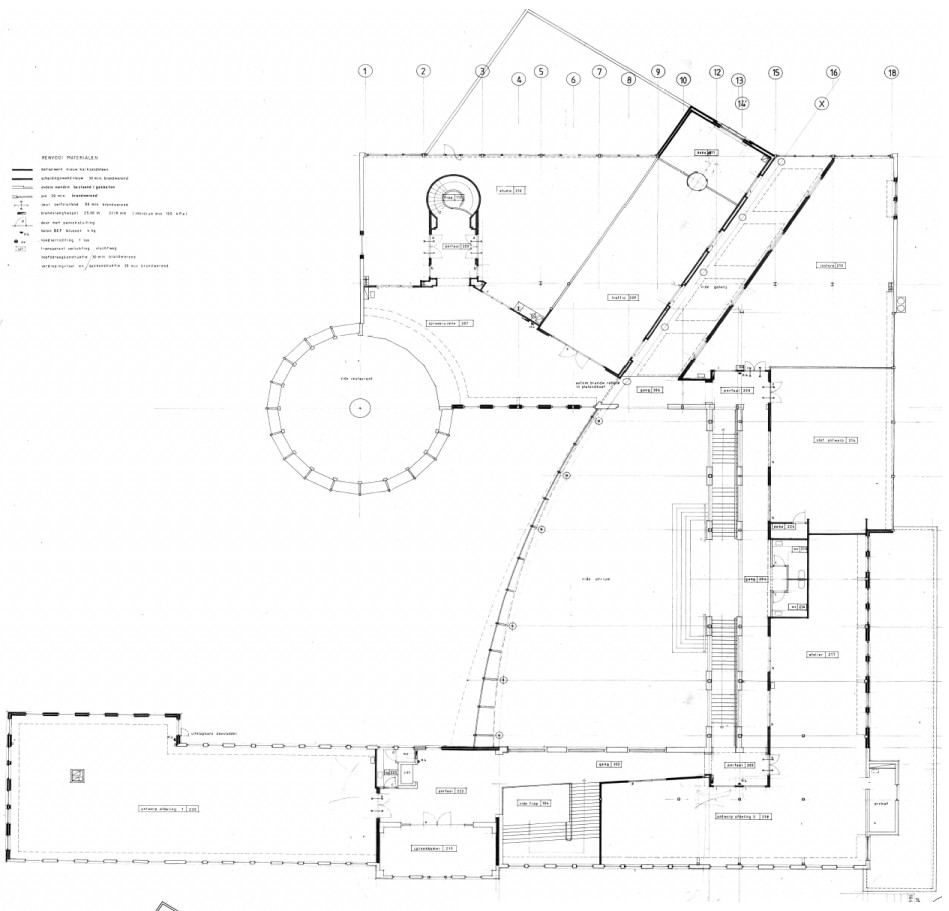
PLATTEGRONDEN

HUIDIG

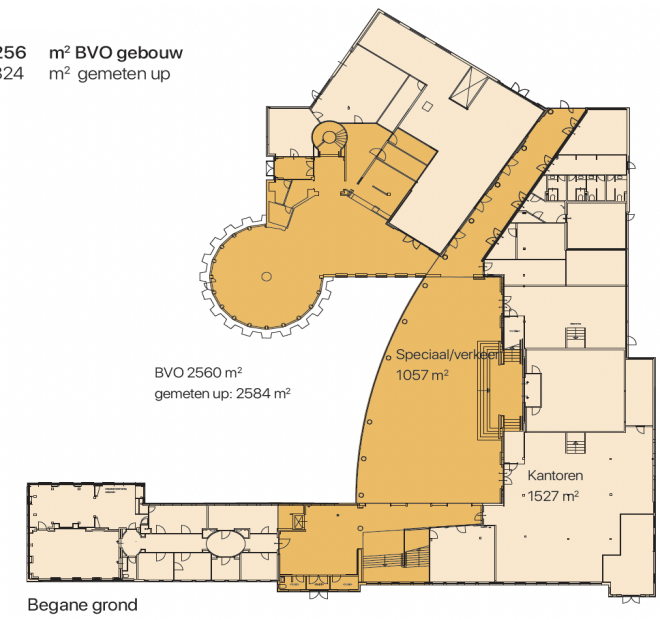
begane grond



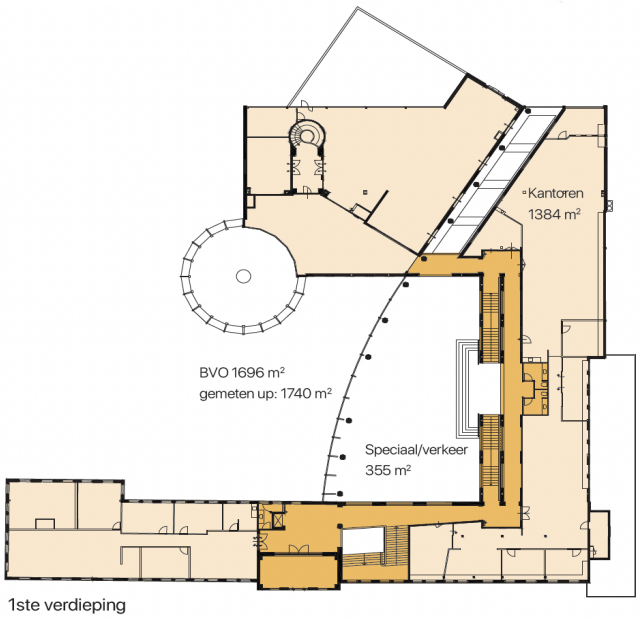
verdieping



4256 m² **BVO gebouw**
4324 m² gemeten up



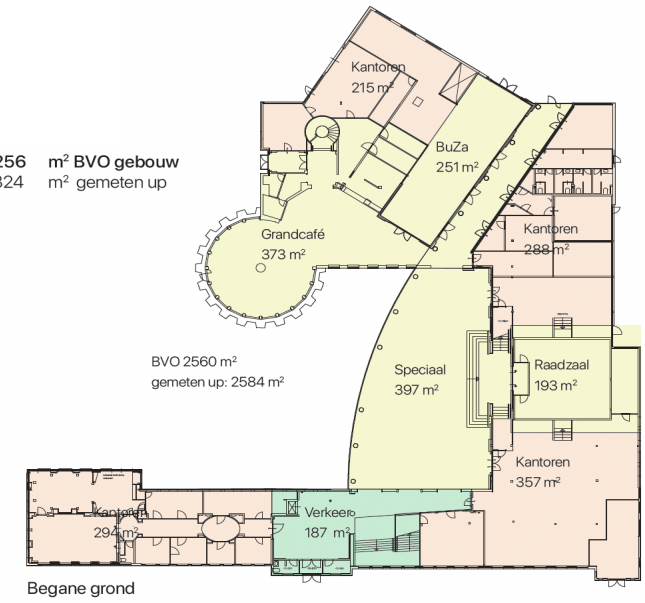
Begane grond



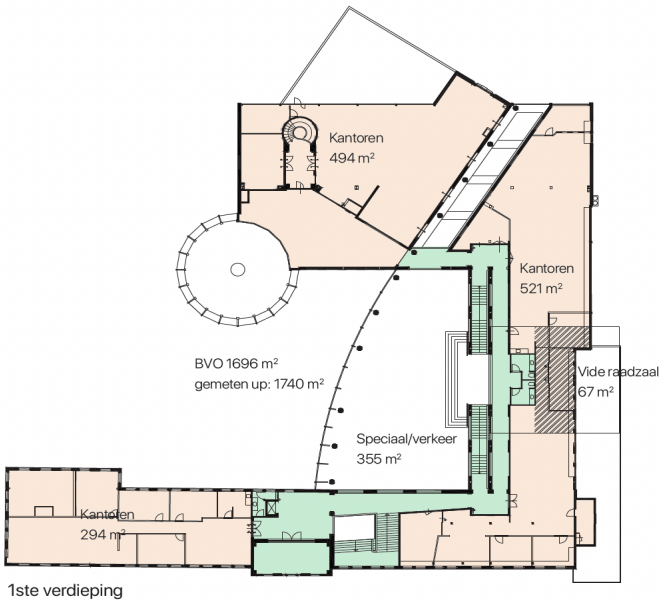
1ste verdieping

NIEUW

4256 m² **BVO gebouw**
4324 m² gemeten up



Begane grond

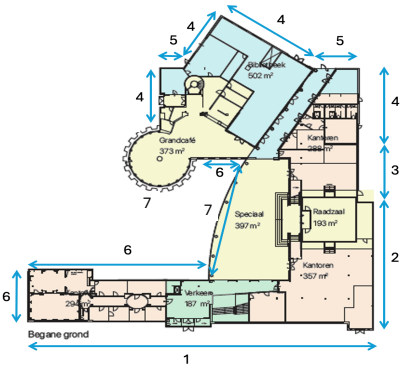


1ste verdieping

project	De Zilverfabriek Voorschoten
onderwerp	Beoordeling gebouw
datum	25-02-2026
opsteller	RM | SH
Kenmerk	20260225 4964_rs

GEBOUWSCHIL

nr	omschrijving	onderdeel	bouwaard	staat	ingrepen	oppervlakte
GEVELS						
1a	Voorgevel monumentaal	Dichte delen	Metselwerk, gepleisterd.	Redelijke staat, plaatselijk scheurvorming, loslatend pleisterwerk.	Plaatselijk herstel.	657
1b		Buitenkozijnen	Staal, enkel glas, stopverf.	Slechte staat, plaatselijk roestvorming.	Kozijnen herstellen, nieuwe stopverf, te openen delen sluiten.	189
1c		Bouwfysisch	Muren, kozijnen en beglazing zijn niet geïsoleerd.	Muur en kozijnen vormen isolatielek.	Achterzetkozijnen plaatsen.	189
2a	Gemetselde gevel met stalen/aluminium raamkozijnen.	Dichte delen	Metselwerk, gepleisterd.	Plaatselijk scheurvorming, loslatend pleisterwerk.	Plaatselijk herstel.	215
2b		Kozijnen	Staal en aluminium, enkel glas.	Matige staat.	Kozijnen vervangen door aluminium kozijnen met HR glas.	59
2c		Bouwfysisch	Muren, kozijnen en beglazing zijn niet geïsoleerd.	Muur en kozijnen vormen isolatielek.	Kozijnen vervangen.	
3a	Vliesgevel < 1985	Dichte delen	-	-	-	
3b		Kozijnen	Vliesgevel met stalen profielen.	Matige staat.	Vervangen.	135
3c		Bouwfysisch	Matig geïsoleerd, enkel/dubbel glas.	Isolatiewaarde nihil.	Vervangen.	
4a	Gemetselde gevel 1985 met houten kozijnen (deel < 1985)	Dichte delen	Metselwerk, gekeimd.	Goede staat.	Reinigen, mogelijk schilderen.	284
4b		Kozijnen	Houten kozijnen, hardhout.	Goede staat.	Geen.	33
4c		Bouwfysisch	Spouwmuur (gedeelte < 1985 onbekend).	Waarschijnlijk redelijk.	Geen.	
5a	Vlakke vliesgevel 1985.	Dichte delen	-	-	-	
5b		Kozijnen	Vliesgevel.	Matige staat.	Vervangen door aluminium vliesgevel met gedeelde profielen en HR glas.	246
5c		Bouwfysisch	Matig geïsoleerd, enkel/dubbel glas.	Isolatiewaarde laag.	Vervangen.	
6a	Gemetselde gevel met aluminium raamkozijnen < 1985	Dichte delen	Metselwerk, gepleisterd.	Redelijke staat, plaatselijk scheurvorming, loslatend pleisterwerk.	Plaatselijk herstel.	537
6b		Kozijnen	Staal en aluminium, enkel glas (enkele kozijnen dubbel glas).	Matige staat.	Kozijnen vervangen door aluminium kozijnen met HR glas.	166
6c		Bouwfysisch	Muren, kozijnen en beglazing zijn niet geïsoleerd.	Isolatiewaarde laag.	Vervangen.	
7a	Sculpturale vliesgevel 1985.	Dichte delen	-	-	-	
7b		Kozijnen	Vliesgevel.	Matige staat.	Vervangen door aluminium vliesgevel met gedeelde profielen en HR glas. Stalen achterconstructie behouden.	582
7c		Bouwfysisch	Matig geïsoleerd, enkel/dubbel glas.	Isolatiewaarde laag.	Vervangen.	
DAKEN						
10a	Pannendak + kap monument	Hellend dak	Houten kap met beschot en oud Hollandse pannen.	Sporen van lekkage.	Pannen verwijderen, dakbeschot herstellen en ventilerende folie aanbrengen, nieuwe panlatten, pannen terugleggen.	900
10b		Bouwfysisch	Niet thermisch geïsoleerd.	Het houten dak vormt een aanzienlijk isolatielek.	Kap niet isoleren, maar zoldervloer isoleren.	
11a	Zoldervloer monument	Houten vloer	Houten planken op houten balkenstructuur	Plaatselijk slecht, o.a. door ingrepen.	Aanbrengen isolatie + underlayment op de zoldervloer.	625
11b		bouwfysisch	Niet geïsoleerd.	Via zoldervloer ontstaat isolatielek van binnen naar buiten.	Aanbrengen isolatie + underlayment op de zoldervloer.	
12a	Platte daken overige bouwdelen.	Plat dak	Gasbeton en stalen dakplaten, met isolatielaag en afgewerkt met bitumen. Met PV panelen.	Geen gebreken waargenomen.	Dakisolatie en dakbedekking vervangen door nieuwe voldoende isolerende dakafwerking.	1.753
12b		Bouwfysisch	Het dak is thermisch matig geïsoleerd.	Redelijke isolatie.	Vervangen.	





project	De Zilverfabriek Voorschoten
onderwerp	Beoordeling gebouw
datum	25-02-2026
opsteller	RM | SH
Kenmerk	20260225 4964_rs

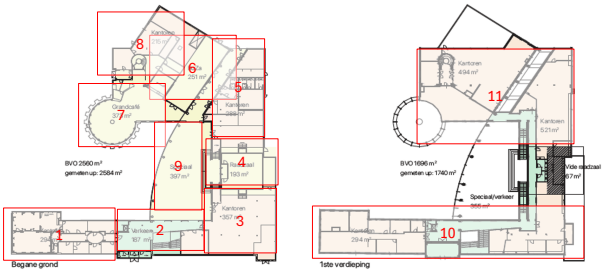
INTERIEUR

nr	sectie	onderdeel	bouwaard | omschrijving	staat	ingrepen	oppervlakte
Begane grond						
1a	Monument kantoren	Indeling	-	-	Indeling behouden.	651
1b		Gevelafwerking	Gepleisterd met voorzetwanden.	Redelijk.	Plaatselijk herstel pleisterlaag en plaatselijk isoleren.	260
1c		Binnenwanden	Steenachtig.	Goed.	-	
1d		Vloerafwerking	Parket en tapijt.	Goed.	-	
1e		Plafonds	Sculpturaal met ornamenten en plafondeilanden.	Goed.	-	
1f		Binnenkozijnen en -deuren.	Houten kozijnen en houten deuren met glas.	Goed.	-	
2a	Monument hal	Indeling	-	-	Indeling behouden.	187
2b		Gevelafwerking	Gepleisterd met voorzetwanden.	Redelijk.	Binnenzijde isoleren.	30
2c		Binnenwanden	Steenachtig.	Goed.	Schilderen.	
2d		Vloerafwerking	Terrazzo.	Goed.	-	
2e		Plafonds	Gesloten, gestukadoord.	Goed, plaatselijk schade.	Vervangen ivm montage installaties.	187
2f		Binnenkozijnen en -deuren.	Hout met glas.	Goed.	-	
3a	Kantoren noordoost	Indeling	-	-	Nieuwe indeling.	357
3b		Gevelafwerking	Gepleisterd met voorzetwanden.	Redelijk.	Voorzetwanden met isolatie plaatsen.	160
3c		Binnenwanden	Lichte systeemwanden.	Goed.	Verwijderen.	
3d		Vloerafwerking	Tapijt.	Goed.	Vervangen.	357
3e		Plafonds	Systeemplafond.	Matig.	Vervangen.	357
3f		Binnenkozijnen en -deuren.	Houten kozijnen met gesloten deuren.	Redelijk.	-	
4a	Showroom > raadzaal	Indeling	-	-	Nieuwe indeling incl nieuwe constructie; omvormen tot raadzaal.	193
4b		Gevelafwerking		-	-	
4c		Binnenwanden		-	-	
4d		Vloerafwerking		-	Nieuwe afwerking parket.	193
4e		Plafonds		-	Nieuw plafond.	193
4f		Binnenkozijnen en -deuren.		-	-	
5a	Kantoren noordwest	Indeling	-	-	Nieuwe indeling.	288
5b		Gevelafwerking	Vliesgevel + gemetseld	Redelijk.	Gemetselde gevel schilderen | herstellen.	48
5c		Binnenwanden	Lichte systeemwanden.	Goed.	Verwijderen.	
5d		Vloerafwerking	Tapijt.	Goed.	Vervangen.	288
5e		Plafonds	Systeemplafond.	Matig.	Vervangen.	288
5f		Binnenkozijnen en -deuren.	Houten kozijnen met gesloten deuren.	Redelijk.	-	
6a	Lounge	Indeling	-	-	Nieuwe indeling.	241
6b		Gevelafwerking	Gepleisterde gevel.	Redelijk.	-	
6c		Binnenwanden	Steenachtig.	Goed.	Verwijderen.	
6d		Vloerafwerking	Tapijt.	Goed.	Vervangen.	241
6e		Plafonds	Systeemplafond.	Matig.	Vervangen.	241
6f		Binnenkozijnen en -deuren.	Houten kozijnen met gesloten deuren.	Redelijk.	-	
7a	Grand café + keuken	Indeling	-	-	Indeling handhaven.	241
7b		Gevelafwerking	Gepleisterde gevel, vliesgevel.	Redelijk.	-	
7c		Binnenwanden	Steenachtig.	Goed.	-	
7d		Vloerafwerking	Terrazzo/tegels.	Goed.	-	
7e		Plafonds	Gestukadoord plafond.	Goed.	-	
7f		Binnenkozijnen en -deuren.	Houten kozijnen met gesloten deuren.	Goed.	-	
8a	Back of the house -> kantoren	Indeling	-	-	Indeling herzien, ombouwen tot kantoren.	251
8b		Gevelafwerking	Gepleisterde gevel.	Redelijk.	Kozijnen opnemen.	20
8c		Binnenwanden	Steenachtig.	Goed.	Verwijderen.	251
8d		Vloerafwerking	Gietvloer/tegels.	Goed.	Vervangen door tapijt.	251
8e		Plafonds	Geen/Diverse.	Goed.	Nieuw plafond voorzien.	251
8f		Binnenkozijnen en -deuren.	Houten kozijnen met gesloten deuren.	Goed.	-	
9a	Patio	Indeling	-	-	Indeling handhaven	397
9b		Gevelafwerking	Vliesgevel.	-	Kozijnen opnemen.	
9c		Binnenwanden	-	-	-	
9d		Vloerafwerking	Terrazzo.	Goed.	-	
9e		Plafonds	Gestukadoord plafond.	Goed.	-	
9f		Binnenkozijnen en -deuren.	Dubbele deuren naar belendende ruimten.	Vervangen ivm WBDBO.	Vervangen ivm WBDBO.	24
1e verdieping						
10a	Monument kantoren	Indeling	-	-	Geheel nieuwe indeling.	494
10b		Gevelafwerking	Gepleisterd	Redelijk.	Gevel aan binnenzijde isoleren met isolerende voorzetwand	448
10c		Binnenwanden	Lichte scheidingswanden.	Redelijk.	Bestaande binnenwanden vervangen door nieuwe systeemwanden.	247
10d		Vloerafwerking	Tapijt.	-	Vervangen.	494
10e		Plafonds	Systeem.	Matig.	Vervangen door nieuw systeemplafond.	494
10f		Binnenkozijnen en -deuren.	Houten kozijnen en houten deuren met glas.	Matig.	Zie systeemwanden.	494
11a	Overige kantoren	Indeling	-	-	Geheel nieuwe indeling.	815
11b		Gevelafwerking	Grotendeels vliesgevel. Resterend metselwerk.	Redelijk.	Schilderen.	128
11c		Binnenwanden	Lichte scheidingswanden.	Redelijk.	Bestaande binnenwanden slopen en door nieuwe MS wanden.	245
11d		Vloerafwerking	Tapijt.	Redelijk.	Vervangen.	815
11e		Plafonds	Divese systeemplafondtypen	-	Vervangen.	815
11f		Binnenkozijnen en -deuren.	Metalen en houten binnenkozijnen	-	-	

	project	De Zilverfabriek Voorschoten
	onderwerp	Beoordeling gebouw
	datum	25-02-2026
	opsteller	RM | SH
	Kenmerk	20260225 4964_rs

INTERIEUR

nr	sectie	onderdeel	bouwaard | omschrijving	staat	ingrepen	oppervlakte
Algemeen						
xx	Sanitaire groepen	Indeling	-	-		
		Gevelafwerking	-	-	-	
		Vloerafwerking	Composiet Gietvloer.	Goed.	-	
		Plafonds	Systeem, gipsplaat.	Goed.	-	
		Binnenkozijnen en -deuren.	Houten kozijnen met houten deuren.	Goed.	-	
		Sanitair	-	Goed.		
yy	Keuken	Indeling	-	-		
		Gevelafwerking	-	-	-	
		Vloerafwerking	Tegels.	Goed.	-	
		Plafonds	Speciaal.	Goed.	-	
		Binnenkozijnen en -deuren.	-	Goed.	-	
		Keuken-inrichting	-	Goed.		



project	De Zilverfabriek Voorschoten
onderwerp	Beoordeling gebouw
datum	46.078
opsteller	RM | SH
Kenmerk	20260225 4964_rs

BOUWKOSTENRAMING

Nr	onderdeel	bouwdeel	onderdeel	werkzaamheden	oppervlakte	eenheidsprijs		prijs/onderdeel
DIRECTE BOUWKOSTEN								
1	**SLOOPKOSTEN**				4.000		95	**380.000**
2	**BOUWKOSTEN**							
2.1	**Bouwkundig**							
2.1.1	Gebouwschil							
	1a	Voorgevel monumentaal	Dichte delen	Plaatselijk herstel.	657	G1	130	85.410
	1b		Buitenkozijnen	Kozijnen herstellen, nieuwe stopverf, te openen delen sluiten.	189	K1	500	94.250
	1c		Bouwfysisch	Achterzetkozijnen plaatsen.	189	K5	800	150.800
	2a	Gemetselde gevel met stalen/aluminium raamkozijnen.	Dichte delen	Plaatselijk herstel.	215	G1	130	27.950
	2b		Kozijnen	Kozijnen vervangen door aluminium kozijnen met HR glas.	59	K2	800	46.800
	2c		Bouwfysisch	Kozijnen vervangen.	0		0	0
	3a	Vliesgevel < 1985	Dichte delen	-	0		0	0
	3b		Kozijnen	Vervangen.	135	K3	1.200	162.000
	3c		Bouwfysisch	Vervangen.	0		0	0
	4a	Gemetselde gevel 1985 met houten kozijnen (deel < 1985)	Dichte delen	Reinigen, mogelijk schilderen.	284	G2	50	14.200
	4b		Kozijnen	Geen.	33		0	0
	4c		Bouwfysisch	Geen.	0		0	0
	5a	Vlakke vliesgevel 1985.	Dichte delen	-	0		0	0
	5b		Kozijnen	Vervangen door aluminium vliesgevel met gedeelde profielen en HR glas.	246	K3	1.200	295.200
	5c		Bouwfysisch	Vervangen.	0		0	0
	6a	Gemetselde gevel met aluminium raamkozijnen < 1985	Dichte delen	Plaatselijk herstel.	537	G1	130	69.797
	6b		Kozijnen	Kozijnen vervangen door aluminium kozijnen met HR glas.	166	K2	800	132.600
	6c		Bouwfysisch	Vervangen.	0		0	0
	7a	Sculpturale vliesgevel 1985.	Dichte delen	-	0		0	0
	7b		Kozijnen	Vervangen door aluminium vliesgevel met gedeelde profielen en HR glas. Stalen achterconstructie behouden.	582	K4	1.600	930.560
	7c		Bouwfysisch	Vervangen.	0		0	0
							0	
	10a	Pannendak + kap monument	Hellend dak	Pannen verwijderen, dakbeschot herstellen en ventilerende folie aanbrengen, nieuwe panlatten, pannen terugleggen.	900	D1	300	270.000
	10b		Bouwfysisch	Kap niet isoleren, maar zoldervloer isoleren.	0		0	0
	11a	Zoldervloer monument	Houten vloer	Aanbrengen isolatie + underlayment op de zoldervloer.	625	D2	150	93.750
	11b		bouwfysisch	Aanbrengen isolatie + underlayment op de zoldervloer.	0		0	0
	12a	Platte daken overige bouwdelen.	Plat dak	Dakisolatie en dakbedekking vervangen door nieuwe voldoende isolerende dakafwerking.	1.753	D3	200	350.600
	12b		Bouwfysisch	Vervangen.	0		0	0
	Subtotaal gebouwschil						0	2.723.917
							0	
2.1.2	Interieur						0	
	1a	Monument kantoren	Indeling	Indeling behouden.	651		0	0
	1b		Gevelafwerking	Plaatselijk herstel pleisterlaag en plaatselijk isoleren.	260	G10	150	39.000
	1c		Binnenwanden	-	0		0	0
	1d		Vloerafwerking	-	0		0	0
	1e		Plafonds	-	0		0	0
	1f		Binnenkozijnen en -deuren.	-	0		0	0
	2a	Monument hal	Indeling	Indeling behouden.	187		0	0
	2b		Gevelafwerking	Binnenzijde isoleren.	30	G10	150	4.500
	2c		Binnenwanden	Schilderen.	0	G11	32	0
	2d		Vloerafwerking	-	0		0	0
	2e		Plafonds	Vervangen ivm montage installaties.	187	P2	250	46.750
	2f		Binnenkozijnen en -deuren.	-	0		0	0
	3a	Kantoren noordoost	Indeling	Nieuwe indeling.	357	I1	50	17.850
	3b		Gevelafwerking	Voorzetwanden met isolatie plaatsen.	160	G10	150	24.000
	3c		Binnenwanden	Verwijderen.	0		0	0
	3d		Vloerafwerking	Vervangen.	357	V1	55	19.635
	3e		Plafonds	Vervangen.	357	P1	75	26.775
	3f		Binnenkozijnen en -deuren.	-	0		0	0
	4a	Showroom > raadzaal	Indeling	Nieuwe indeling incl nieuwe constructie; omvormen tot raadzaal.	193	I4	1.400	270.200
	4b		Gevelafwerking	-	0		0	0
	4c		Binnenwanden	-	0		0	0
	4d		Vloerafwerking	Nieuwe afwerking parket.	193	V4	150	28.950
	4e		Plafonds	Nieuw plafond.	193	P2	250	48.250
	4f		Binnenkozijnen en -deuren.	-	0		0	0
	5a	Kantoren noordwest	Indeling	Nieuwe indeling.	288	I1	50	14.400
	5b		Gevelafwerking	Gemetselde gevel schilderen | herstellen.	48	G11	32	1.536
	5c		Binnenwanden	Verwijderen.	0		0	0
	5d		Vloerafwerking	Vervangen.	288	V1	55	15.840
	5e		Plafonds	Vervangen.	288	P1	75	21.600
	5f		Binnenkozijnen en -deuren.	-	0		0	0
	6a	Lounge	Indeling	Nieuwe indeling.	241	I2	100	24.100
	6b		Gevelafwerking	-	0		0	0
	6c		Binnenwanden	Verwijderen.	0		0	0
	6d		Vloerafwerking	Vervangen.	241	V1	55	13.255
	6e		Plafonds	Vervangen.	241	P1	75	18.075
	6f		Binnenkozijnen en -deuren.	-	0		0	0
	7a	Grand café + keuken	Indeling	Indeling handhaven.	241		0	0
	7b		Gevelafwerking	-	0		0	0
	7c		Binnenwanden	-	0		0	0
	7d		Vloerafwerking	-	0		0	0
	7e		Plafonds	-	0		0	0
	7f		Binnenkozijnen en -deuren.	-	0		0	0
	8a	Back of the house -> kantoren	Indeling	Indeling herzien, ombouwen tot kantoren.	251	I3	300	75.300
	8b		Gevelafwerking	Kozijnen opnemen.	20	K6	600	12.000
	8c		Binnenwanden	Verwijderen.	251		0	0
	8d		Vloerafwerking	Vervangen door tapijt.	251	V1	55	13.805
	8e		Plafonds	Nieuw plafond voorzien.	251	P1	75	18.825
	8f		Binnenkozijnen en -deuren.	-	0		0	0
	9a	Patio	Indeling	Indeling handhaven	397		0	0
	9b		Gevelafwerking	Kozijnen opnemen.	0		0	0
	9c		Binnenwanden	-	0		0	0
	9d		Vloerafwerking	-	0		0	0
	9e		Plafonds	-	0		0	0
	9f		Binnenkozijnen en -deuren.	Vervangen ivm WBDBO.	24	K11	700	16.800
							0	
	10a	Monument kantoren	Indeling	Geheel nieuwe indeling.	494		0	0
	10b		Gevelafwerking	Gevel aan binnenzijde isoleren met isolerende voorzetwand	448	G10	150	67.200
	10c		Binnenwanden	Bestaande binnenwanden vervangen door nieuwe systeemwanden.	247	B2	300	74.100

project	De Zilverfabriek Voorschoten
onderwerp	Beoordeling gebouw
datum	46.078
opsteller	RM | SH
Kenmerk	20260225 4964_rs

BOUWKOSTENRAMING

Nr	onderdeel	bouwdeel	onderdeel	werkzaamheden	oppervlakte	eenheidsprijs		prijs/onderdeel
	10d		Vloerafwerking	Vervangen.	494	V1	55	27.170
	10e		Plafonds	Vervangen door nieuw systeemplafond.	494	P1	75	37.050
	10f		Binnenkozijnen en -deuren.	Zie systeemwanden.	494		0	0
	11a	Overige kantoren	Indeling	Geheel nieuwe indeling.	815	I2	100	81.500
	11b		Gevelafwerking	Schilderen.	128	G11	32	4.096
	11c		Binnenwanden	Bestaande binnenwanden slopen en door nieuwe MS wanden.	245	B1	150	36.675
	11d		Vloerafwerking	Vervangen.	815	V1	55	44.825
	11e		Plafonds	Vervangen.	815	P1	75	61.125
	11f		Binnenkozijnen en -deuren.	-	0		0	0
	20	Schilderwerk algemeen	post		4.000		25	100.000
	Subtotaal Interieur							1.305.187
	totaal bouwkundig							**4.029.104**
2.1.3	**Vaste inrichting**				4.000		80	**320.000**
2.2	**Installaties**				4.000		1.200	**4.800.000**
Totaal directe bouwkosten								**9.529.104**
INDIRECTE KOSTEN								
3.1		Algemene uitvoeringskosten	12%	9.529.104				1.143.492
3.2		Coordinatiekosten installaties	4%	4.800.000				192.000
3.3		AK	7%	5.872.596				411.082
3.4		W&R	5%	6.283.678				314.184
Totaal indirecte kosten								**2.060.758**
TOTAAL BOUWKOSTEN								**11.589.862**
10.1		Sloopkosten						426.930
10.2		Aanneemsom bouwkundig						5.770.132
10.3		Aanneemsom installaties						5.392.800

EENHEIDSPRIJZEN

code		omschrijving	prijs per eenheid [m2]
Gevel exterieur			
G1		Licht herstel monumentale gevel	130
G2		Schilderen gevel	50
Buitenkozijnen en vliesgevels			
K1		Herstel stalen monumentale ramen (getoogd)	500
K2		Nieuw alu kozijn in gemetselde gevel (getoogd)	800
K3		Vliesgevel standaard	1.200
K4		Vliesgevel complex	1.600
K5		Achterzetraam (getoogd)	800
K6		Nieuw houten kozijn	600
Daken			
D1		Herstel monumentale kap met pannen	300
D2		Isoleren zoldervloer monument	150
D3		Nieuwe isolatie + dakbedekking vlakke daken	200
Gevelafwerking binnen			
G10		Voorzetwand + isolatie	150
G11		Licht herstel en schilderen	32
Indelingswijzigingen			
I1		Licht	50
I2		Gemiddeld	100
I3		Intensief	300
I4		Ingrijpende constructiewijziging	1.400
Plafonds			
P1		Systeemplafond	75
P2		Luxe plafond (gips gestukadoord of Heartfelt)	250
Vloerafwerking			
V1		Tapijt	55
V2		Tegels	100
V3		Gietvloer	150
V4		Luxe vloerafwerking (parket)	150
Binnenkozijn			
K10		Enkele kozijnen met houten deur	300
K11		Dubbel kozijn brandwerend	700
Binnenwanden incl kozijn			
B1		Metalstudwand	150
B2		Systeemwand 50% glas	300

Project	De Zilverfabriek Voorschoten
Onderwerp	Beoordeling gebouw
Datum	25-02-26
Opsteller	RM |SH
Kenmerk	20260225 4964_rs

INVESTERINGSKOSTENRAMING

BVO 4.000 m^2

	onderdeel				hoeveelheid	eenheid	prijs/eenh € excl btw	prijs/ond € excl btw	% totaal	prijs/m^2 BVO € excl btw	btw	opmerkingen
1	2				3	4	5	6	7	6	8	
0	**GROND- VERWERVINGSKOSTEN**						niet opgenomen					
#0	GROND- VERWERVINGSKOSTEN				4.000			0	0%	0		
10	**BOUWKOSTEN**											
10.1	sloopkosten			4%	4.000	m^2	107	426.930	2%	107	21%	
10.2	bouwkundig	casco +		50%	4.000	m^2	1.443	5.770.132	30%	1.443	21%	
10.3	installaties	casco +		47%	4.000	m^2	1.348	5.392.800	28%	1.348	21%	
10.4	vaste inrichting	in 10.2										
10.5	subtotaal bouwkosten							11.589.862		2.897		
10.6	loon- en prijsstijgingen											
	prijsstijgingen tijdens bouw	over mnd	20		2,5%	van	11.589.862	289.747	2%	72	21%	
	prijsstijgingen tot start bouw	over mnd	12		3,0%	van	11.589.862	347.696	2%	87	21%	
	BOUWKOSTEN							12.227.305				
#11	sloopkosten							450.411				
#12	bouwkosten bouwkundig							6.087.489				
#13	bouwkosten installaties							5.689.404				
#14	bouwkosten vaste inrichting											
#10	BOUWKOSTEN						3.057	12.227.305	64%	3.057		
20	**BIJKOMENDE KOSTEN**											
20.1	legeskosten omgevingsvergunning				2,0%	van	11.589.862	231.797	1%	58	0%	
20.2	precario								0%	0	21%	
20.3	lozingskosten								0%	0	21%	
20.4	grondmechanisch onderzoek				1	post	5.000	5.000	0%	1	21%	educated guess
20.5	milieukundig bodemonderzoek				0	post	2.500	0	0%	0	21%	
20.6	CAR verzekering				0,45%	van	11.589.862	52.154	0%	13	21%	
20.7	aansluitkosten				0	post	0	0	0%	0	21%	
20.8	subsidies				1	post		0	0%	0	0%	nog niet opgenomen
20.9	certificering duurzaamheid				1	post		0	0%	0	21%	
20.10	toepassing kunst				0,0%	van	11.589.862	0	0%	0	21%	in separate raming opgenomen
20.11	interne kosten gemeente				0	post	0	0	0%	0	21%	
20.12	overige bijkomende kosten				1	post	100.000	100.000	1%	25	21%	
#20	BIJKOMENDE KOSTEN				3,36%	van	11.589.862	388.952	2%	97		
30	**LOSSE INVENTARIS**						niet opgenomen					
40	**ADVIESKOSTEN**											
40.1	architect				5,0%	van	11.004.574	550.229	3%	138	21%	% kengetal
40.2	installatie adviseur				4,0%	van	4.890.922	195.637	1%	49	21%	% kengetal
40.3	constructeur				3,0%	van	2.445.461	73.364	0%	18	21%	% kengetal
40.4	projectmanagement								0%	0	21%	
	projectmanagement				1,5%	van	11.004.574	165.069	1%	41	21%	% kengetal
	bouwkostenmanagement	incl 40.4							0%	0	21%	
	directievoering				16	mnd	10.000	160.000	1%	40	21%	ervaringsgetal
	toezicht				16	mnd	8.640	138.240	1%	35	21%	ervaringsgetal
40.5	interieur architect	incl 40.1							0%	0	21%	
40.6	adviseur bouwfysica				1	post	50.000	50.000	0%	13	21%	ervaringsgetal
40.7	adviseur brandveiligheid				1	post	30.000	30.000	0%	8	21%	ervaringsgetal
	adviseur ecologie				1	post	5.000	5.000	0%	1	21%	
40.8	adviseurs overig				1	post	100.000	100.000	1%	25	21%	reservering
40.9	prijsstijgingen				3,0%	over	1.467.538	44.026	0%	11	21%	
#40	ADVIESKOSTEN				12,36%	van	12.227.305	1.511.564	8%	378		
50	**RENTEKOSTEN**											
50.1	rente over grondkosten	over mnd		20	5,0%	van	0	0	0%	0	21%	afname grond bij start bouw
50.2	rente over advieskosten/bijk	over mnd		36	4,5%	van	1.900.516	129.717	1%	32	21%	
50.3	rente over bouwkosten	over mnd		18	2,3%	van	12.227.305	136.792	1%	34	21%	
#50	TOTAAL RENTEKOSTEN				2,18%		12.227.305	266.509	1%	67		
60	**RESERVERINGEN**											
60.1	onvoorzien uitvoering				10,00%	van	12.227.305	1.222.730	6%	306	21%	% kengetal
60.2	nadere planuitwerking				0,00%	van	12.227.305	0	0%	0	21%	% kengetal
60.3	onvoorzien overige kosten				10,00%	van	2.167.025	216.703	1%	54	21%	% kengetal
60.4	marktwerking				0,00%	van	12.227.305	0	0%	0	21%	niet opgenomen
#60	RESERVERINGEN				11,77%	van	12.227.305	1.439.433	8%	360		
70	**STARTKOSTEN**											
70.1	verhuiskosten				0	post		0	0%	0	21%	niet opgenomen
70.2	tijdelijke huisvesting				0	post		0	0%	0	21%	
70.3	interne kosten				0	post		0	0%	0	0%	niet opgenomen
70.4	aanloopkosten				0	post		0	0%	0	21%	niet opgenomen
70.5	schoonmaakkosten				1	post	15.000	15.000	0%	4	21%	educated guess
70.6	promotie en evenementen				1	post	15.000	15.000	0%	4	21%	ervaringsgetal
#70	STARTKOSTEN				0,25%	van	12.227.305	30.000	0%	8		
	Totaal excl inventaris											
#100	Totaal excl inventaris en grond- en verwervingskosten (€ excl btw)							15.863.763	83%	3.966		
	btw							3.282.713		821		
#101	Totaal excl inventaris en grond- en verwervingskosten (€ incl btw)							19.146.475	100%	4.787		

Project	De Zilverfabriek Voorschoten
Onderwerp	Beoordeling gebouw
Datum	25-02-26
Opsteller	RM |SH
Kenmerk	20260225 4964_rs

INVESTERINGSKOSTENRAMING

NOTA BENE

MARGE Deze raming is opgesteld op basis van een beperkte beoordeling van het gebouw. Zonder dat een due diligence onderzoek heeft plaatsgevonden. En zonder dat er een ontwerp beschikbaar is. Dat betekent dat de scope op basis van de testfit van UP architecture, ervaring en waarneming is bepaald. De kosten zijn geraamd op basis van de aldus gedefinieerde scope en op kengetallen. Eén en ander impliceert dat rekening moet worden gehouden een marge van -5% tot +15%.

1. Niet opgenomen:
- Grondkosten en verwervingskosten opstallen
- Losse inventaris (meubilair)
- Audiovisuele middelen
- Actieve componten IT, wel bekabeling en wifi netwerk
2. Van de btw is een gedeelte terug te vorderen via het Btw Compensatiefonds. Dit is niet verdisconteerd.
3. Er is geen rekening gehouden met asbestsanering. Volgens mondelinge informatie is er geen (noemenswaardig) asbest aanwezig.
   Dit is echter alleen door middel van een inventarisatie vast te stellen.
4. Er heeft *geen* onderzoek naar de deugdelijkheid van de draagconstructie plaats gevonden.

RESUME

	Onderdeel	prijs/ond	prijs/ond / m^2 BVO
#0	GROND- VERWERVINGSKOSTEN	0	0
#10	BOUWKOSTEN incl loon- en prijsstijgingen	12.227.305	3.057
#11	sloopkosten	450.411	113
#12	bouwkundig	6.087.489	1.522
#13	installaties	5.689.404	1.422
#14	vaste inrichting	in #12	in #12
#20	BIJKOMENDE KOSTEN	388.952	97
#40	ADVIESKOSTEN	1.511.564	378
#50	TOTAAL RENTEKOSTEN	266.509	67
#60	RESERVERINGEN	1.439.433	360
#70	STARTKOSTEN	30.000	8
#2070	SUBTOTAAL #20 t/m #70	3.636.458	909
TOTAAL excl inventaris en grond- en verwervingskosten (€ excl btw)		15.863.763	3.966
btw		3.282.713	821