Hazeleger & Berkhout
Bouw en Vastgoed bv

Bezoekadres Bisschopweg 71
6741 LD Lunteren
Postadres Postbus 124
6740 AC Lunteren

Telefoon +31 (0) 318 484048
Fax +31 (0) 318 481 843

BTW Identificatie NL8182.10.370.B01
K.v.K. 09172590
ING NL37 INGB 0675 9402 65

Gemeente Renswoude
Dhr J. van Dijk
Dorpsstraat 4
3927 BD Renswoude

Briefnummer	:	22.03.17
Project	:	Nieuwbouw gemeentehuis Dorpshart te Renswoude
Betreft	:	Second opinion stichtingskosten
Behandeld	:	R.Pater en H.Hazeleger

Uitgevoerd door:
Hazeleger & Berkhout Bouw en Vastgoed bv
Bisschopweg 71
6741 LD Lunteren

H.Hazeleger
Telefoon : 0318-484048
Mobiel : 06-15884282
Email : harold@hazelegerenberkhout.nl

Locatie: Dorpshart Renswoude

Kerngegevens

Opdrachtgever	Gemeente Renswoude, Dhr. J van Dijk
Doel waardering	Second opinion stichtingskosten BBN
Peildatum	1 maart 2017
Type object	Nieuwbouw gemeentehuis en bibliotheek
Gebouwoppervlakte	gemeentehuis 1150m2, bibliotheek 200m2
Ondergrond	Eigen grond
Stand en ligging	Goed
Bereikbaarheid	Goed
Parkeren	Voldoende parkeerplaatsen
Courantheid	Redelijk

Stichtingskosten:
Nieuwbouw gemeentehuis en bibliotheek **EUR** **excl. btw**

Site www.hazelegerenberkhout.nl
Email harold@hazelegerenberkhout.nl
pim@hazelegerenberkhout.nl

Hazeleger & Berkhout
Bouw en Vastgoed bv

Bezoekadres Bisschopsweg 71
6741 LD Lunteren
Postadres Postbus 124
6740 AC Lunteren

Telefoon +31 (0) 318 484048
Fax +31 (0) 318 481 843

BTW identificatie NL8182.10.370.B01
KvK 09172590
ING NL37 INGB 0675 9402 65

Inhoudsopgave:

1 Inleiding

1.1 Opdrachtomschrijving
1.2 Omschrijving object
1.3 Doel van second opinion
1.4 Definitie van de waardebegrippen
1.5 Waardering

2 Eigendom

2.1 Kadastrale gegevens
2.2 Zakelijke rechten

3 Gebruik

3.1 Gebruiker

4. Kostenopbouw

4.1 Opgenomen onderdelen

5. Situering

6. Technische gegevens

6.1 Bouwaard
6.2 Omschrijving
6.3 Milieusituatie

7. Conclusie en aanbevelingen

Site www.hazelegerenberkhout.nl
Email harold@hazelegerenberkhout.nl
pim@hazelegerenberkhout.nl

Hazeleger & Berkhout
Bouw en Vastgoed bv

Bezoekadres Bisschopweg 71
6741 LD Lunteren
Postadres Postbus 124
6740 AC Lunteren

Telefoon +31 (0) 318 484048
Fax +31 (0) 318 481 843

BTW identificatie NL8182.10.370.B01
K.v.K. 09172590
ING NL37 INGB 0675 9402 65

1. INLEIDING

1.1 Opdrachtomschrijving

Op 9 februari heeft de heer J. van Dijk, handelend namens de Gemeente Renswoude, opdracht gegeven tot een second opinion van de hierna gemelde onroerende zaak verstrekt aan Hazeleger & Berkhout Bouw en Vastgoed bv, gevestigd te Lunteren aan de Bisschopweg 71.

De second opinion is uitgevoerd door de heer H. Hazeleger

1.2 Omschrijving objecten

Nieuwbouw 1150m2 gemeentehuis en 200m2 bibliotheek onderdeel uitmaken van de nieuwbouw "Het Dorpshart" met parkeervoorzieningen en ondergrond, plaatselijk bekend te Renswoude

1.3 Doel van de second opinion

Het bepalen van de stichtingskosten van de nieuwbouw.
Het vergelijken van de opgestelde stichtingskosten van BBN.

1.4 Definitie waardebegrippen

Stichtingskosten:

Het geschatte bedrag waartegen het vastgoed zou kunnen worden gerealiseerd op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie na behoorlijke marketing, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

1.5 Waardering

Second opinion bij bestemming gemeentehuis en bibliotheek:

€ Zegge: euro – excl. BTW

Hazeleger & Berkhout
Bouw en Vastgoed bv

H. Hazeleger

Bouwkundige

Site www.hazelegerenberkhout.nl
Email harold@hazelegerenberkhout.nl
pim@hazelegerenberkhout.nl

Hazeleger & Berkhout
Bouw en Vastgoed bv

Bezoekadres Bisschopweg 71
6741 LD Lunteren
Postadres Postbus 124
6740 AC Lunteren

Telefoon +31 (0) 318 484048
Fax +31 (0) 318 481 843

BTW identificatie NL8182.10.370.B01
KvK 09172590
ING NL37 INGB.0675 9402 65

2. EIGENDOM

2.1 Kadastrale gegevens

Ondergrond zal geheel in eigendom komen van de gemeente Renswoude.
Gezamenlijke gebieden worden door het vestigen van zakelijke rechten notarieel vast gelegd.

2.2 Zakelijke rechten

Het perceel zal belast worden met zakelijke rechten zoals recht van overpad en mandeligheid.

3. GEBRUIK

Het pand zal dienst gaan doen als gemeentehuis en bibliotheek.

4. KOSTENOPBOUW

4.1. Opgenomen onderdelen in marktconforme prijzen

Grondkosten (opgenomen € 200 /m2)
Af/aankoop parkeerkeerplaatsen
Notariskosten, splitsingsakte
Juridische adviezen
Terreininrichting en tuinaanleg

Adviseurs
Architectkosten
Konstrukteurskosten
Grondonderzoek
Adviseur geluid
Adviseur installaties
Directievoering en toezicht
Adviseur huisvesting
Adviseur kosten

Bouwkosten
Bouwkosten gemeentehuis
Bouwkosten bibliotheek
Inrichtingskosten gemeentehuis

Diverse kosten
Definitieve aansluitkosten gas, water en elektra tbv gemeentehuis
Definitieve aansluitkosten gas, water en elektra tbv bibliotheek

Site www.hazelegerenberkhout.nl
Email harold@hazelegerenberkhout.nl
pim@hazelegerenberkhout.nl

Hazeleger & Berkhout
Bouw en Vastgoed bv

Bezoekadres Bisschopweg 71
6741 LD Lunteren
Postadres Postbus 124
6740 AC Lunteren

Telefoon +31 (0) 318 484048
Fax +31 (0) 318 481 843

BTW Identificatie NL8182.10.370.B01
K.v.K 09172590
ING NL37 INGB 0675.9402.65

5. SITUERING

Het object is gelegen binnen de bebouwde kom van Renswoude aan de Dorpsstraat.
Het gemeentehuis bestaat uit 2 bouwlagen en maakt deel uit van een appartementencomplex.
De bibliotheek bevindt zich op de begane grond.

6. TECHNISCHE GEGEVENS

6.1 Bouwaard

Het object wordt als nieuwbouw gerealiseerd.

6.2 Omschrijving

Bij de raming van de bouwkosten is uitgegaan van traditionele bouw, gemetselde gevels, aluminium kozijnen, gebalanceerd ventilatiesysteem etc. Het moet een kwalitatief hoogwaardig gebouw worden. Een en ander zal moeten worden uitgewerkt in een PVE (programma van eisen).

6.3 Milieusituatie

Uitgangspunt is dat de locatie schoon aangeleverd wordt dmv schoongrondverklaring.

Site www.hazelegerenberkhout.nl
Email harold@hazelegerenberkhout.nl
pim@hazelegerenberkhout.nl

Hazeleger & Berkhout
Bouw en Vastgoed bv

Bezoekadres Bisschopsweg 71
6741 JD Lunteren
Postadres Postbus 124
6740 AC Lunteren

Telefoon +31 (0) 318 484048
Fax +31 (0) 318 481 843

BTW Identificatie NL8182.10.370.B01
KvK 09172590
ING NL37 INGB 0675.9402.65

7. CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

De door BBN opstelde budgetraming (€ BTW) voor de nieuwbouw van het gemeentehuis en de bibliotheek is in onze optiek juist en sluit aan bij het door ons berekende bedrag van € cl. BTW.

Wellicht ten overvloede wordt genoemd dat bovengenoemde bedragen zijn vastgesteld als budgetraming.

Het feit dat de te bouwen onderdelen onderdeel uitmaken van een appartementencomplex maakt dat de door ons gehanteerde bouwkosten haalbaar moeten zijn. Kosten voor de fundering, skelet, verdiepingsvloer en dak worden mede door de te bouwen appartementen gedragen.

Door de partijen, koper en verkoper moet nu een intentieovereenkomst opgesteld worden waarin beschreven staat dat partijen bereid zijn om te kopen en te verkopen.

Omdat het totaalaanbod van de projectontwikkelaar voordeliger lijkt dan zelfstandig ontwikkelen ontstaat de indruk dat het aanbod van projectontwikkelaar niet compleet is en/of is uitgegaan van een wellicht minder kwaliteitsniveau. Als eerste zal moeten worden onderzocht wat het aanbod van de projectontwikkelaar exact omvat en of dit aansluit bij de budgetraming.

Alvorens tot een definitieve koopovereenkomst over te gaan is het advies om een definitief ontwerp te laten maken met een daarbij behorend PVE (programma van eisen) en een gedetailleerd bestek.

In het vertrouwen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd verblijven wij,

met vriendelijke groet,

Harold Hazeleger

Site www.hazelegerenberkhout.nl
Email harold@hazelegerenberkhout.nl
pim@hazelegerenberkhout.nl