

Bijlage 1

Vergelijking zes kantoorpanden, uitwerking van de graduele criteria

Bijlage 2

Kaarten Gebiedsanalyse Pendrecht en Zuidwijk

Bijlage 3

Kostenraming transformatie Zuiderparkweg 300

Weging					Waardering		met weging				Waardering		met weging				Waardering		met weging	
			Westzeedijk 487 3024 EL Rotterdam						Zuiderparkweg 300 3085 BW Rotterdam						Van Blommesteynweg 75 3082 WD Rotterdam					
Typologie			gefragmenteerd Gebied						in woonwijk						bedrijventerrein					
	Vetocriteria																			
	Markt	- heeft weinig potentie om zonder renovatie als Kantoorpand gebruikt te worden	ja						ja						ja					
	Locatie	- staat in of nabij een woonwijk - afstand tot woonwijk	ja 0m						ja 0m						ja 100m					
	Gebouw	- plafondhoogte > 2,6m - heeft een BVO > 1000m² - BVO - staat geheel of grotendeels leeg - leegstaande BVO	ja 2670m² ja 2670m²						ja 8502m² ja 8502m²						ja 5256m² ja 5256m²					
Graduele criteria																				
- Oorzaak leegstand																				
- markt																				
- locatie																				
- gebouw																				
Markt																				
2	- aantal 65+ in het gebied (deelgemeente)		9%, 6300						13%, 8300						13%, 8300					
	- aantal 65+ in de wijk		7%; 460		-2		-4		20%; 2370		2		4		11%; 1430		-2		-4	
	- etniciteit																			
	- autochtoon		37%						49%						41%					
	- overig westers		14%						10%						14%					
	- overig niet- westers		49%						41%						45%					
			</																	

	Waardering	met weging		Waardering	met weging		Waardering	met weging	Bron
Mariniersweg 151 3011 NK Rotterdam			Schulpweg 37 3084 NG Rotterdam			Schiekade 34 3032 AJ Rotterdam			
centrum			in woonwijk			in woonwijk			
deel wordt gerenoveerd		ja				is gerenoveerd?			
ja 0m		ja 250m				ja 0m			
ja 2266m² ja 1326m²		ja 5100m² ja 3400m²				ja 8430m² ja 6708m²			
12%, 3700 12%; 1570	-1	-2	13%, 8300 23%; 210	2	4	11%, 5200 11%; 440	-2	-4	buurtmonitor Rotterdam buurtmonitor Rotterdam buurtmonitor Rotterdam
58% 19% 33%			78% 8% 14%			33% 11% 56%			>20%=2, <20%=1, <17%=0, <15%=-1, 12%=-2
– Havenziekenhuis, – Groepswonen, Het Vlinderhuis – Marieniershuis, Verzorginshuis – Serviceflat, Oostmolensteijn – Woon-Zorgcentrum Arcadia		0 0	– Humanitas, de Carnissedreef – De Nachtegaal, – Dorpsveld – Humanitas, Het bourgondische Hof – Groene Kruisweg, Sonneburgh – Woongroep t Wagenveer – Woonzorgcentrum Waelestein		0 0	- Wooncentrum de Heulbrug: 50m – Woonzorg de Waerschut: – Verzorgingshuis de Provenier – Humanitas Jan van der Ploeg – Laurens Kerkeplaats – Woonzorgcomplex Rubroek – Serviceflat Statenhove		0 0	vivira.nl

Weging			Westzeedijk 487 3024 EL Rotterdam	Waardering	met weging	Zuiderparkweg 300 3085 BW Rotterdam	Waardering	met weging	Van Blommesteynweg 75 3082 WD Rotterdam	Waardering	met weging
Locatie											
- kavelgrootte						11.085m²			10.630m²		
2	functioneel	- ligging	- aan een drukke weg en tramlijn	-1	-2	- aan twee drukke wegen - aan de rand van een woonwijk (in ontwikkeling) - tegenover metrostation Slinge (verbinding met Randstadrail) - naast tankstation (>25m)	-2	-4	- op een bedrijventerrein - aan de rand van de wijk oud charlois - dichtbij spoor (industrie)	-2	-4
		- Afstand voorzieningen		12	25		10	27		6	17
3		- Winkel dagelijkse behoeftes	200m	2	6	600m	1	3	800m	0	0
3		- Huisarts	900m	0	0	600m	1	3	400m	2	6
3		- Recreatiegebied/ park	800m	0	0	400m	2	6	600m	1	3
2		- Apotheek	100m	2	4	600m	1	2	850m	0	0
2		- Geldautomaat/ bankkantoor	500m	1	2	750m	1	2	800m	0	0
2		- Postkantoor	800m	0	0	600m	1	2	900m	0	0
2		- Thuiszorg	450m	2	4	500m	2	4	500m	2	4
2		- Horeca	400m	2	4	400m	2	4	400m	2	4
2		- Culturele voorzieningen	200m	2	4	200m	2	4	600m	1	2
1		- Sportaccomodatie	300m	2	2	700m	1	1	450m	2	2
1		- Zwembad	>2km	-2	-2	>2km	-2	-2	>2km	-2	-2
1		- Ziekenhuis	1km	1	1	>2km	-2	-2	>2km	-2	-2
1		- Verzorgingsthuis			0			0			0
		- bereikbaarheid met OV		0	4		0	4		0	4
		- afstand tot bushalte	Pieter de Hoochweg: 180m (Lijn B3)			Slinge Metro: 100m (Lijn 68, 70, 182)			Verboomstraat: 100m (Lijn 46,73)		
		- afstand tot metrohalte	Coolhaven: 800m (Lijn A,B,C)			Slinge Metro: 100m (Lijn D,E)			>2km		
3		- afstand tot tramhalte	Pieter de Hoochweg: 180m (Lijn 8)	2	6	>2km	2	6	Van Blommesteynweg: 400m (Lijn 2)	2	6
1		- afstand tot NS station	Central Station: 3km	-2	-2	>2km	-2	-2	>2km	-2	-2
1		- bereikbaarheid met de auto									
1		- afstand tot hoofdweg	0m	2	2	0m	2	2	800m	1	1
1		- afstand tot snelweg (oprit)	A20: 4,5km A15: 6,5km	-2	-2	A15/29: 4km	-2	-2	A15: 4km	-2	-2
			Betaald parkeren op de openbare weg.								
			Mogelijkheid tot huren van parkeerplaatsen op eigen terrein.								
2		- parkeergelegenheid		1	2		2	4	ca. 70	2	4
1	cultureel	- wijk	Delfshaven			Zuidwijk			Oud Charlois		
		- buurt				De Velden					
		- directe buitenruimte	Tuin/parkeerplaats	1	1	verhard terrein	-2	-2	parkeerplaats/perk rondom gebouw	0	0
1	juridisch	- Bestemmingsplan	- Kantoor - Cultuurhistorische waarde 2 - Tuin			- bedrijf 2 - max. hoogte gebouwen: 8/12/15m - verkeer verblijfsgebied - groen (aan zuiderparkweg)			- bedrijven III - max. hoogte gebouwen: 9m - archeologisch waardevol gebied D		
		- bestemmingsplanwijziging nodig?	ja	0	0	ja	0	0	ja	0	0

Mariniersweg 151 3011 NK Rotterdam	Waardering	met weging	Schulpweg 37 3084 NG Rotterdam	Waardering	met weging	Schiekade 34 3032 AJ Rotterdam	Waardering	met weging	Bron
428m²									
- in het centrum – aan een drukke weg	-1 21	-2 45	- aan de rand van de buurt wielewaal – omgeven van velden, bos – dichtbij spoor (industrie)	1 -10	2 -15	- aan een drukke weg en tramlijn – omgeven van meerlagige bebouwing (gemixte functies) – aan de rand van de woonwijk Agniesebuurt	-2 19	-4 41	bezichtiging
200m	2	6	1,2km	-1	-3	200m	2	6	supermarktindebuurt.nl < 500=2, <750=1, <1000=0, <1250=-1, >1250=-2
300m	2	6	750m	1	3	170m	2	6	huisartsenrotterdam.com < 500=2, <750=1, <1000=0, <1250=-1, >1250=-2
400m	2	6	600m	1	3	550m	1	3	google.nl/maps < 500=2, <750=1, <1000=0, <1250=-1, >1250=-2
200m	2	4	1,4km	-2	-4	150m	2	4	google.nl/maps < 500=2, <750=1, <1000=0, <1250=-1, >1250=-2
100m	2	4	1,9km	-2	-4	150m	2	4	google.nl/maps < 500=2, <750=1, <1000=0, <1250=-1, >1250=-2
200m	2	4	1,5km	-2	-4	300m	2	4	post.nl < 500=2, <750=1, <1000=0, <1250=-1, >1250=-2
150m	2	4	1,1km	-1	-2	50m	2	4	google.nl/maps < 500=2, <750=1, <1000=0, <1250=-1, >1250=-2
400m	2	4	300m	2	4	400m	2	4	google.nl/maps < 500=2, <750=1, <1000=0, <1250=-1, >1250=-2
300m	2	4	>2km	-2	-4	300m	2	4	google.nl/maps < 500=2, <750=1, <1000=0, <1250=-1, >1250=-2
600m	1	1	950m	0	0	550m	1	1	google.nl/maps < 500=2, <750=1, <1000=0, <1250=-1, >1250=-2
1km	1	1	>2km	-2	-2	550m	1	1	google.nl/maps < 500=2, <1000=1, <1500=0, <2000=-1, >2000=-2
700m	1	1	>2km	-2	-2	1,9km	-1	-1	google.nl/maps < 500=2, <1000=1, <1500=0, <2000=-1, >2000=-2
		0			0	600m (de Provenier)	1	1	google.nl/maps < 500=2, <1000=1, <1500=0, <2000=-1, >2000=-2
	4	8		-1	1		2	6	
Meent: 400m (Lijn B4)			>2km			Eudokiaplein:350m (Lijn 704, B10, B17)			google.nl/maps, ret.nl < 500=2, <750=1, <1000=0, <1250=-1, >1250=-2
Blaak: 350m (Lijn A,B,C)			>2km			>2km			google.nl/maps, ret.nl < 500=2, <750=1, <1000=0, <1250=-1, >1250=-2
Meent: 400m (Lijn 7,8)	2	6	Kromme Zandweg: 600m (Lijn 2)	1	3	Walenburgeweg: 50m (Lijn 25)	2	6	google.nl/maps, ret.nl < 500=2, <750=1, <1000=0, <1250=-1, >1250=-2
Blaak: 350m	2	2	>2km	-2	-2	Centraal Station: 800m	0	0	google.nl/maps < 500=2, <1000=1, <1500=0, <2000=-1, >2000=-2
0m	2	2	1,2km	0	0	0m	2	2	google.nl/maps < 500=2, <1000=1, <1500=0, <2000=-1, >2000=-2
A20: 3,7km	-1	-1	A15: 4km	-2	-2	A20: 1,1km	1	1	google.nl/maps < 1000=2, <2000=1, <3000=0, <4000=-1, >4000=-2
13 in kelder, betaald parkeren in buurt	0	0		10	1		47	2	4 makelaar
Stadsdriehoek			Wielewaal			Agniesebuurt			
verhard terrein	-2	-2	verhard terrein/ gras	1	1	verhard terrein/oprit parkeren	-2	-2	bezichtiging
- centrum – max. gebouwhoogte: 24m – cultuurhistorische waarde			- Gemengde bebouwing II – 6 bouwlagen – max. 27% bebouwing – archeologisch waardevol gebied B ?			- kantoor – showroom toegestaan – 6/8 bouwlagen – verkeer erf – archeologisch waardevol gebied B			bestemmingsplan
ja	0	0		0	0	ja	0	0	bestemmingsplan

Weging			Westzeedijk 487 3024 EL Rotterdam	Waardering	met weging	Zuiderparkweg 300 3085 BW Rotterdam	Waardering	met weging	Van Blommesteynweg 75 3082 WD Rotterdam	Waardering	met weging
Gebouw											
2	functioneel	- Bouwjaar	1911/ 1920			1992?			1984		
		- Leegstand sinds									
2		- Aantal bouwlagen	4 + kelder			3 + 2 kelder			1 verdieping		
		- horizontale uitbreiding mogelijk?	alleen ten koste van parkeren/ tuin	-1	-2	alleen langs gevel	0	0	ja	2	4
		- verticale uitbreiding mogelijk?	nee	-2	-4	nee	-2	-4	tot 9m	1	2
2	technisch	- diepte gebouw (<10m?)									
		- stramien draagconstructie (<3,6m?)									
2		- Type draagconstructie									
		- staat draagconstructie									
		- staat gevel									
		- voldoende leidingsschachten									
		- Installaties									
2		- Voorzieningen									
1		- Lift									
1	- koeling										
1	- keuken/kantine/ restaurant										
1	- fietsenstalling										
1	- balkon/ (dak) terras										
1	- atrium/ vide										
1	- specifieke functies								bedrijfshal		
2	cultureel	- herkenbaarheid gebouw		2	4		1	2		-1	-2
1		- bestaande functies passen bij de doelgroep	nvt	0	0	nvt	0	0	nvt	0	0
	finan cieel	- vraagprijs koop	nvt			nvt					
		- vraagprijs huur	69€/m²			130€/m²			90€/m²		
2		Plannen									
		- Plannen voor het gebouw				- initiatief voor Cowell center					
2		- Plannen voor de omgeving				- renovatie en nieuwbouw van de buurt de Velden					
		Overige									
						- huisnummer 300-310			-Voormalig hoofdgebouw van ROC Albeda College – eenlaagse bebouwing: eventueel mogelijkheid tot optoppen; grote footprint (duurzaamheid, afstanden binnen het gebouw)		
Resultaat					24			31			20

Mariniersweg 151 3011 NK Rotterdam	Waardering	met weging	Schulpweg 37 3084 NG Rotterdam	Waardering	met weging	Schiekade 34 3032 AJ Rotterdam	Waardering	met weging	Bron
1950			1970			1943/46, renovatie/ nieuwbouw in 1958?			
7 + kelder			6			7 + kelder			
nee	-2	-4	ja	2	4	nee	-2	-4	bestemmingsplan
nee	-2	-4	nee	-2	-4	ja	2	4	bestemmingsplan
– Aluminium kozijnen, HR++, te openen									makelaar
ja									
ja									
ja									
	1	2		1	2		1	2	
nee (kantoor)	-1	-1	neutraal (kinderdagverblijf)	0	0	nee	-1	-1	
125€/m²			100€/m²			99€/m²			
						2950000			
- kleine footprint, verticale ontsluiting?			- voormalig internaat voor schipperskinderen						
		41			-5			45	

Bijlage 1

Vergelijking zes kantoorpanden, uitwerking van de graduele criteria

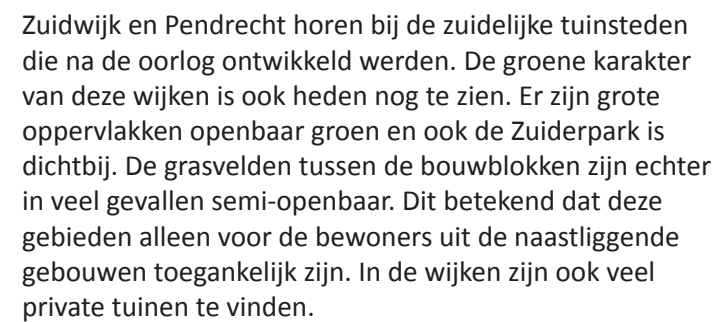
Bijlage 2

Kaarten Gebiedsanalyse Pendrecht en Zuidwijk

Bijlage 3

Kostenraming transformatie Zuiderparkweg 300

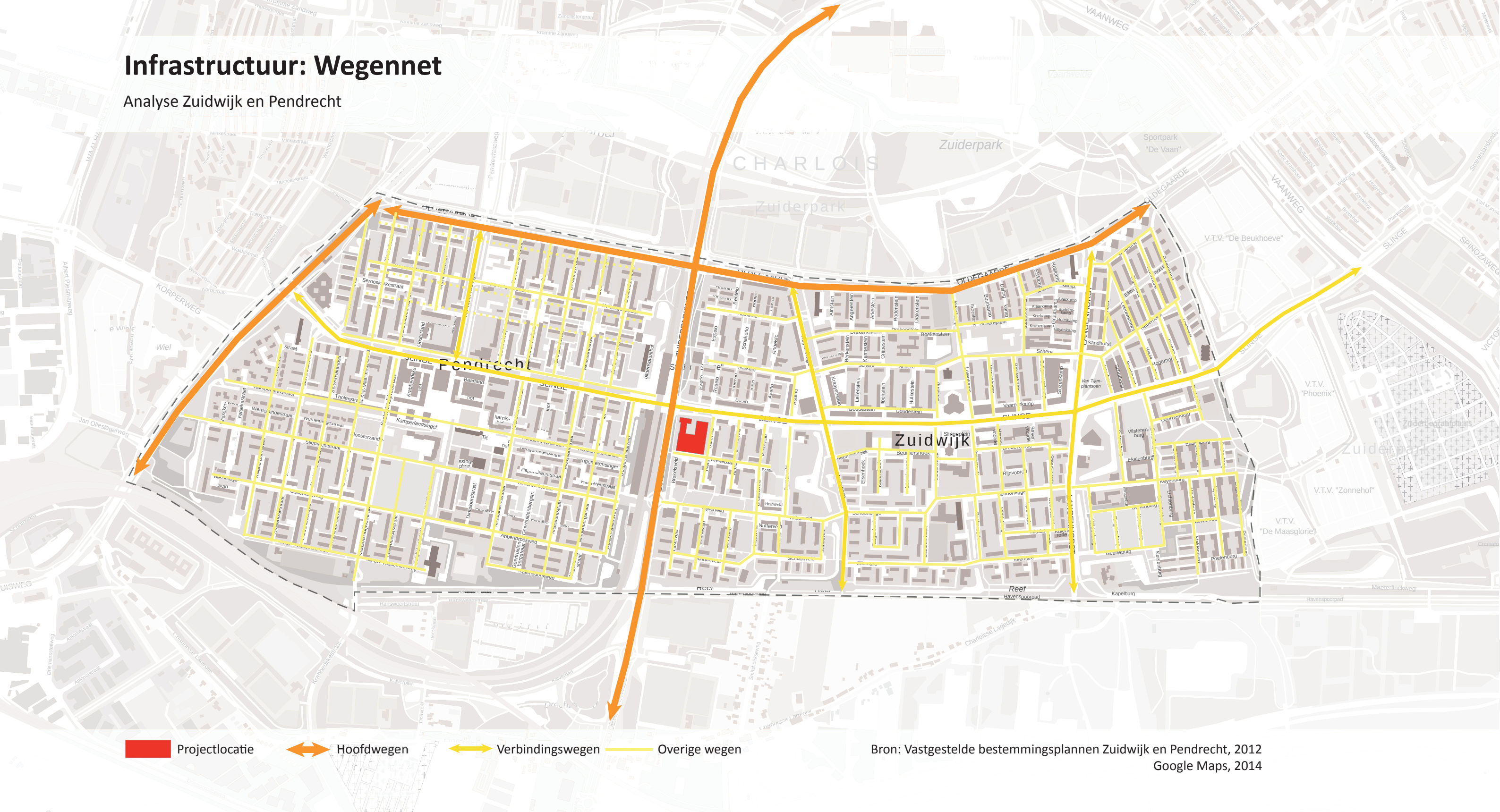
Analyse Zuidwijk en Pendrecht



Schaal: 1:10.000

Infrastructuur: Wegennet

Analyse Zuidwijk en Pendrecht



De wijken Zuidwijk en Pendrecht zijn door een aantal hoofdwegen ontsloten die een verbinding met zowel de snelweg als het noordelijke deel van Rotterdam Zuid en het centrum bieden. In oost-west richting loopt de Slinge die de twee wijken met elkaar verbindt. Door de opzet van de Zuiderparkweg en Metro is dit echte de enige verbinding. Haaks op de Slinge lopen een aantal kortere verbindingswegen in noord-zuid richting waarop de overige wegen aansluiten. De gehele wijk is dusdanig opgezet, dat er alleen bestemmingsverkeer in de woongebieden terecht komt.

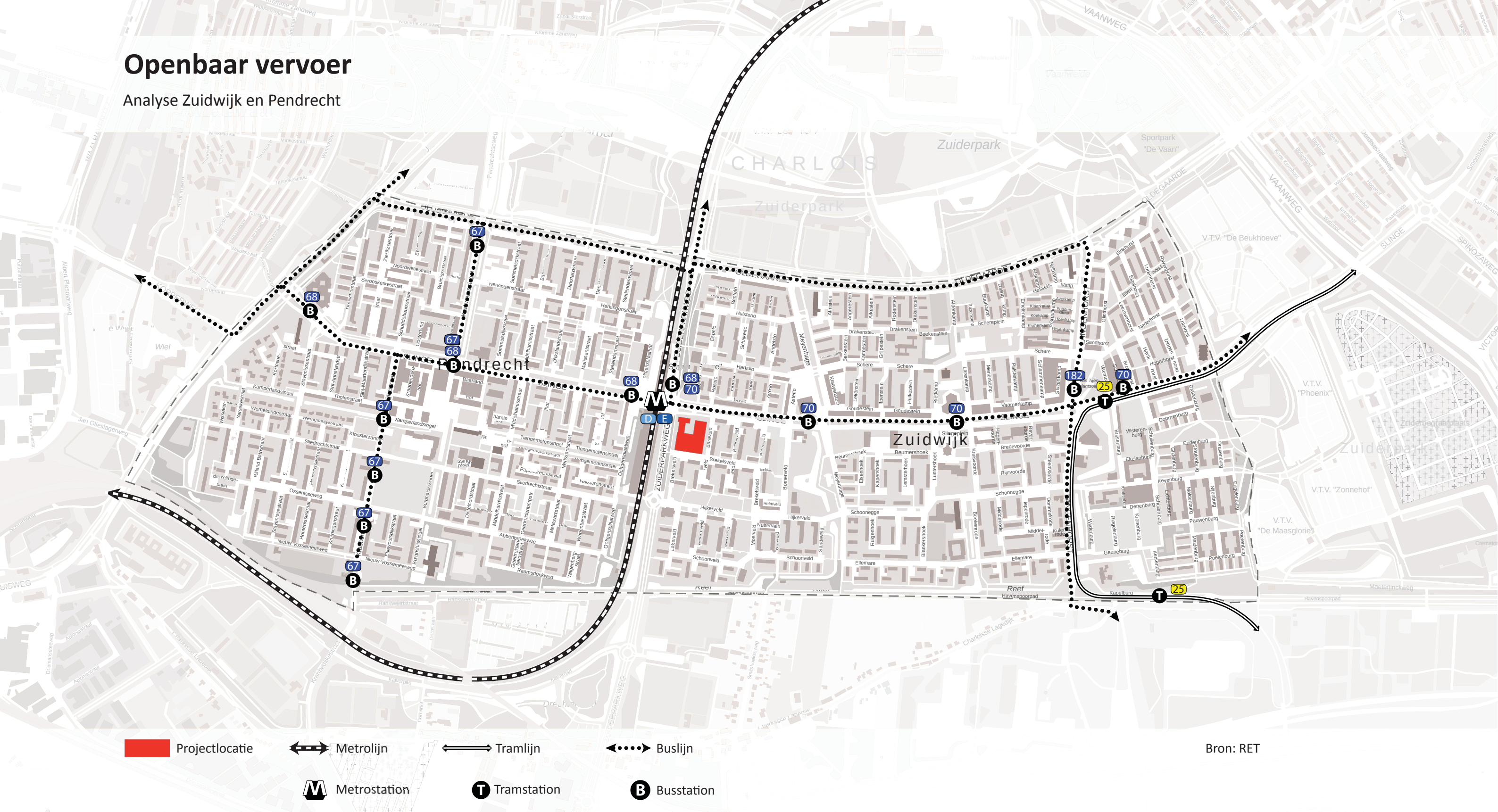
De projectlocatie bevindt zich aan de kruising van Zuiderparkweg en Slinge. Daardoor is het gebouw goed met de auto bereikbaar. De drukke wegen zijn echter ook nadelig voor een woonlocatie omdat er overlast door geluid en uitlaatgassen kan ontstaan.



Schaal: 1:10.000

Openbaar vervoer

Analyse Zuidwijk en Pendrecht



Het openbaar vervoer in de wijken Zuidwijk en Pendrecht biedt een goede verbinding naar de omliggende wijken, het Zuidplein en Rotterdam Centrum. De metro biedt bovendien een rechtstreekse verbinding met Den Haag. Zoals op de kaart te zien lopen de OV-verbindingen nauwelijks door de woonbuurten maar voornamelijk langs de Slinge en andere verbindingswegen. Daardoor zijn de haltes van elk punt in de wijk goed te bereiken zonder voor overlast bij de bewoners te zorgen.

De Zuiderparkweg 300 bevindt zich aan een knooppunt waar bus en metro aansluiten. Dit maakt de projectlocatie tot een van de best verbonden locaties in de wijk wat ook voor ouderen interessant is. Zij kunnen zo eenvoudig naar plekken die te ver lopen zijn. Maar ook bezoekers of personeel die in het gebouw werken kunnen de locatie zo eenvoudig bereiken.



Schaal: 1:10.000

Economische voorzieningen

Analyse Zuidwijk en Pendrecht



Het valt op, dat de meeste economische voorzieningen zoals winkels in Zuidwijk langs de Slinge tussen Meyenhage en Langenhorst gehuisvest zijn. Maar enkele voorzieningen bevinden zich in de woongebieden. Hier wordt duidelijk, wat ook aan het wegennet zichtbaar is. De Slinge wordt als centrale as benadrukt en de overige wegen zijn vooral voor wonen bestemd. In Pendrecht is een soortgelijke clustering van de voorzieningen waarneembaar. Hier zijn de meeste voorzieningen rond het Plein 1953 gehuisvest.

Bron: Socard en Locatus Rotterdam



Schaal: 1:10.000

Gezondheid en hulpverlening

Analyse Zuidwijk en Pendrecht



-  Projectlocatie
-  Zorgcomplex
-  gespecialiseerde zorgvoorziening
-  Apotheek
-  Tandarts
-  maatschappelijke hulpverlening
-  Huisarts
-  medische hulpmiddelen
-  fysiotherapie

Bron: Socard, Locatus
www.zorgkaartnederland.nl, 2014

In zowel Zuidwijk als Pendrecht zijn de gezondheidsvoorzieningen niet geclusterd maar over de hele wijk verspreid. Dit staat in contrast met de economische voorzieningen die wel geclusterd zijn. In beide wijken zijn acht verzorgingshuizen en woonvoorzieningen te vinden.

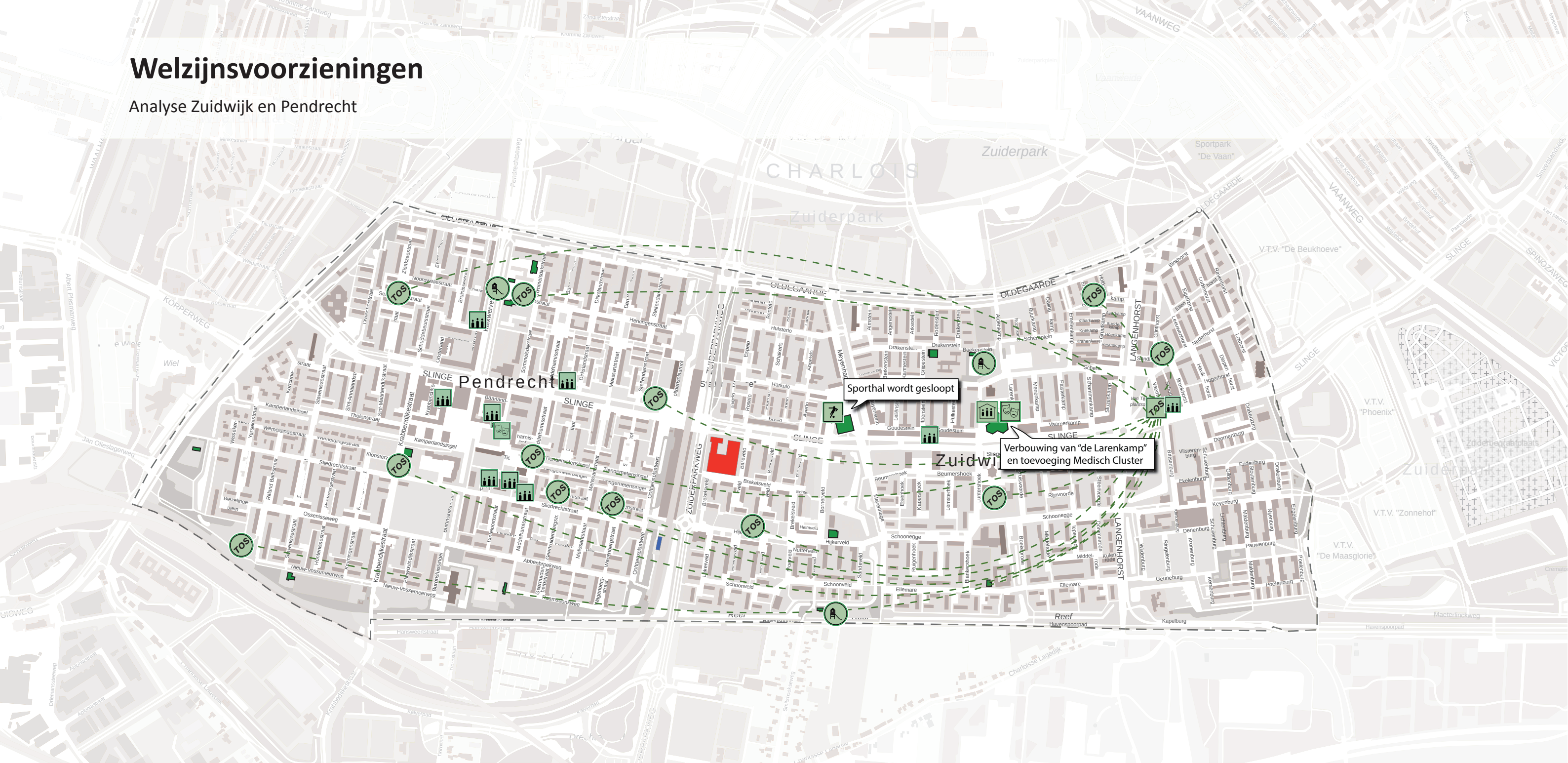
De bewering van de geïnterviewden uit Zuidwijk dat er veel bejaardenhuizen zijn kan daarmee bevestigd worden. Het is echter niet bekend om hoeveel verzorgingsplaatsen het gaat. Ook betenkend dit niet dat er daarom voldoende geschikte huisvesting voor ouderen is aangezien de doelgroep van dit project gezonde ouderen zijn en ouderen met ZCP indicatie 1-3. Deze krijgen geen indicatie voor verblijf in een verzorgingshuis meer.



Schaal: 1:10.000

Welzijnsvoorzieningen

Analyse Zuidwijk en Pendrecht



 Projectlocatie

 Welzijnsgebouw

 Speeltuin

 Sportvereniging, binnen

 Wijkgebouw

 andere organisaties

 TOS-veldlocatie

 TOS-kantoorlocatie

 Theater/ evenementen

Een groot deel van de welzijnsvoorzieningen in Zuidwijk en Pendrecht wordt door TOS aangeboden. TOS staat voor thuis op straat en is een organisatie die zich vooral op kinderen en jongeren richt. Daarnaast biedt vooral het buurtcentrum Larenkamp verschillende welzijnsvoorzieningen voor diverse doelgroepen aan. Op het moment is echter onduidelijk hoe de toekomst van dit gebouw eruit ziet. Door een tekort aan financiële middelen dreigen er meerdere activiteiten te verdwijnen of zijn al gestopt.

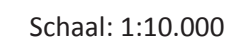
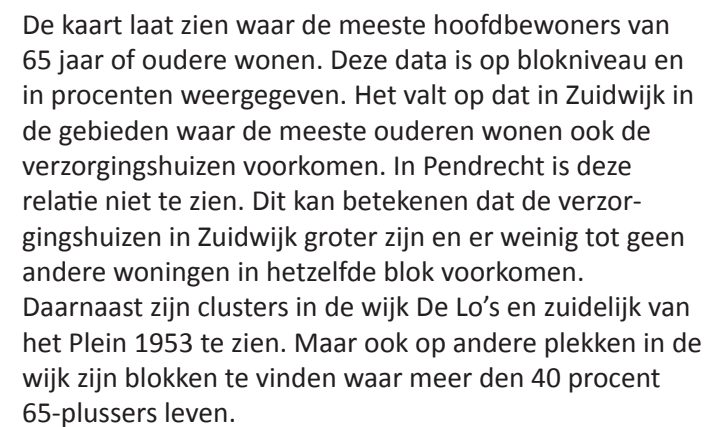
De welzijnsvoorzieningen voor ouderen zijn zeer beperkt. Dit maakt het niet aantrekkelijk voor ouderen om er te gaan wonen. Aangezien de Zuiderparkweg 300 zich midden in de wijken Zuidwijk en Pendrecht bevindt kunnen hier welzijnsfuncties ontstaan die voor zowel de bewoners van de ouderenhuisvesting als voor de hele wijk een betekenis hebben.

Bron: Stadsvisie Rotterdam, 2007
Voortgangsrapportage Uitvoeringsagende Kernteam Charlois, 2014
Stadsbeheer Rotterdam



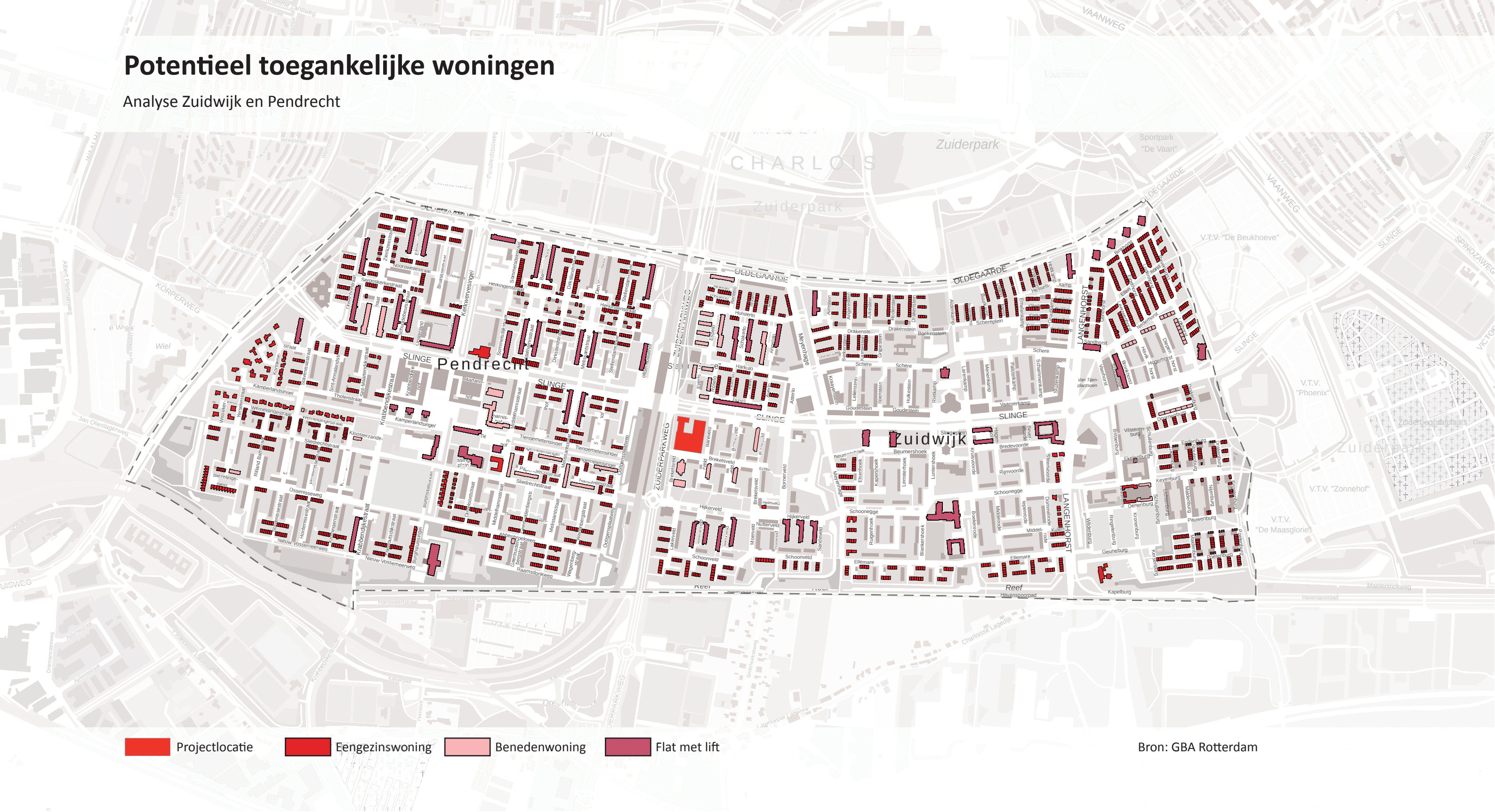
Schaal: 1:10.000

Analyse Zuidwijk en Pendrecht



Potentieel toegankelijke woningen

Analyse Zuidwijk en Pendrecht



In de kaart is te zien waar potentieel toegankelijke woningen te vinden zijn. Hierbij horen eengezinswoningen, benedenwoningen en galerij- en portiekflats met lift. Het is echter niet te zien of deze woningen daadwerkelijk eenvoudig toegankelijk zijn. Het kan niet bepaald worden of er brede doorgangen of lage drempels aanwezig zijn die toegang met rolstoel mogelijk maken. Om een vertekend beeld te voorkomen zijn de verschillende woningtypes aangegeven. Boven de benedenwoningen bevinden zich waarschijnlijk woningen zonder lift. De flatgebouwen met lift zijn in de meeste gevallen echter meerder verdiepingen hoog.

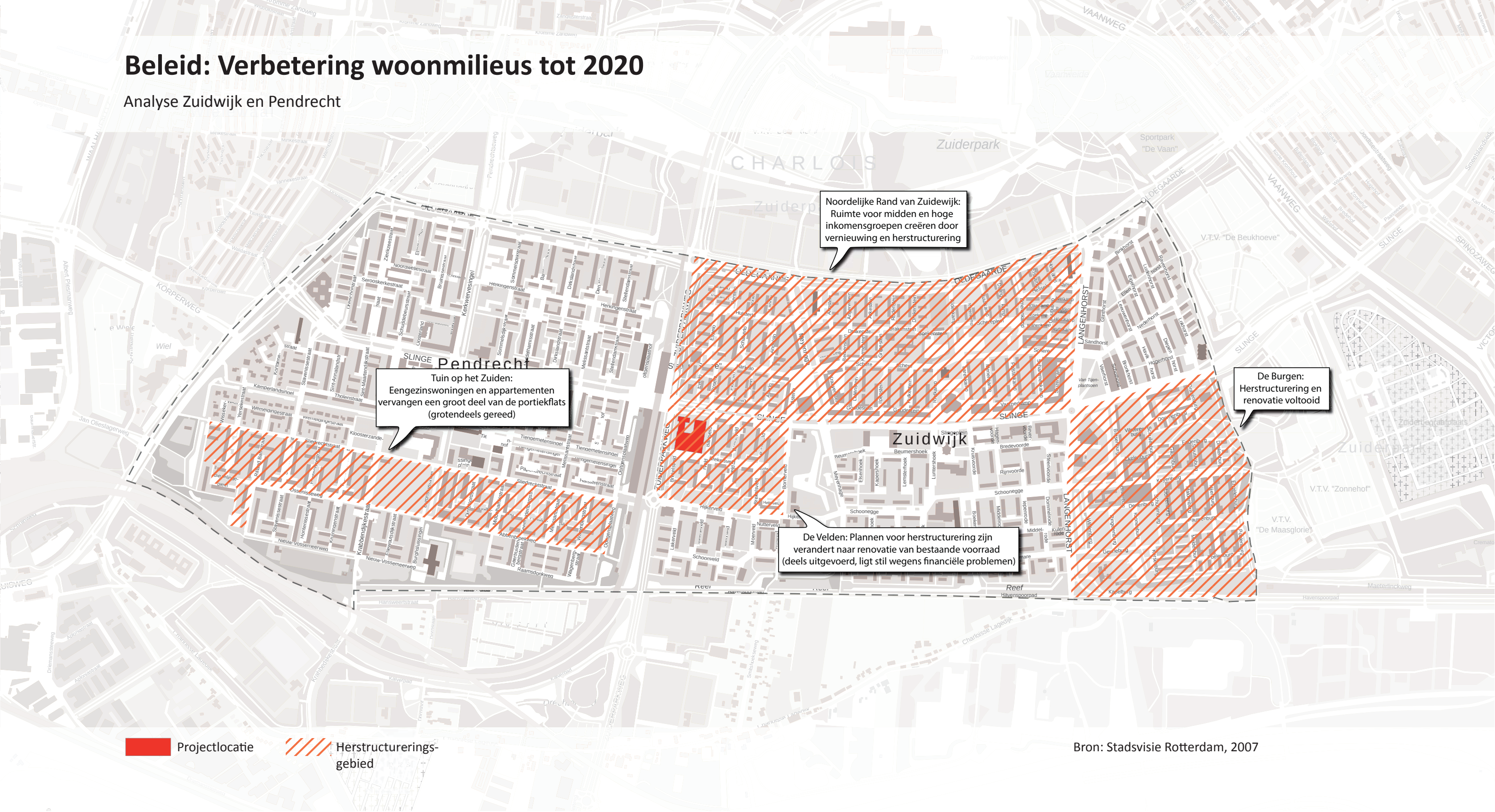
De potentieel toegankelijke woningen zijn over de hele wijk verspreid. Het is te zien dat veel potentieel toegankelijke woningen zich in de herstructureerde buurten bevinden. Daarnaast komen er veel eengezinswoningen voor, wat typisch voor een tuindorp is. De kaart geeft dus maar beperkt inzicht in de situatie toegankelijke woningen in Zuidwijk en Pendrecht.



Schaal: 1:10.000

Beleid: Verbetering woonmilieus tot 2020

Analyse Zuidwijk en Pendrecht



Zoals op de kaart te zien worden grote delen van de wijk geherstructureerd. De ontwikkelingen in de Burgen-buurt zijn afgesloten evenzo als grote delen van Tuin op het Zuiden en Rand van Zuidwijk. Over de Velden-buurt heerst onduidelijkheid. Wegens geldproblemen bij Vestia ligt het project al een aantal jaren stil.

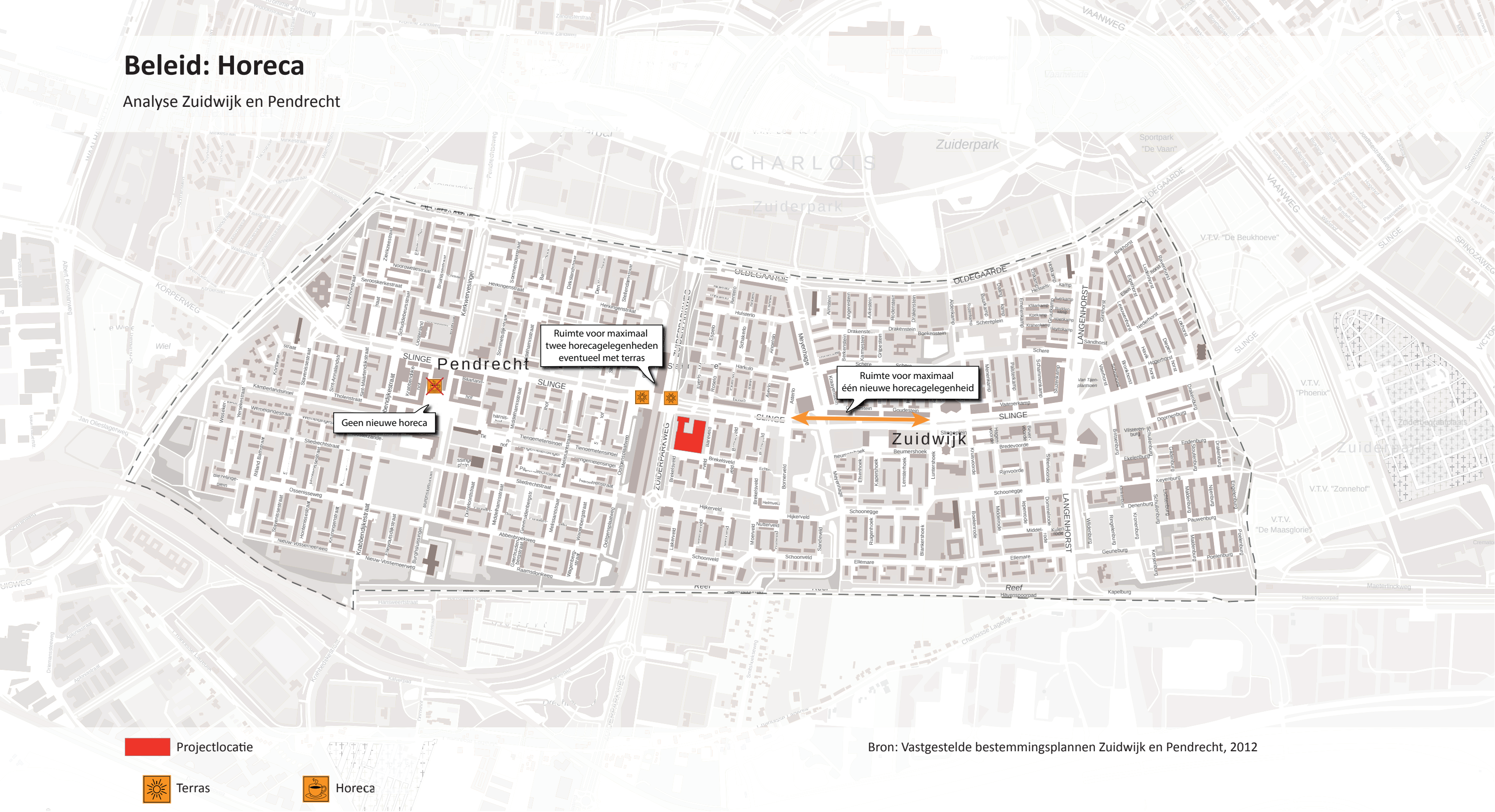
De projectlocatie bevindt zich in een ontwikkelingsgebied. Een transformatie van het gebouw kan zo dus meer-dwaarde brengen voor de buurt, maar de ontwikkelingen in de buurt zelf kunnen een transformatie ook ten goede komen.



Schaal: 1:10.000

Beleid: Horeca

Analyse Zuidwijk en Pendrecht



Om het gebied levendiger te maken geeft het bestemmingsplan aan dat er in de buurt van Metrostation Slinge twee nieuwe horecagelegenheden met terrassen ontwikkeld mogen worden. Alle overige nieuwe horecagelegenheden mogen alleen langs de Slinge ontstaan. Hierdoor wordt de Slinge als centrale as door de wijken benadrukt. Ook alle overige horeca bevindt zich hier (CHECKEN)

Aangezien de projectlocatie dicht bij metrostation Slinge en het gebied ligt waar twee terrassen mogen ontstaan is het in overleg met de gemeente eventueel mogelijk een van deze locaties aan de Zuiderparkweg 300 te vestigen. Dit kan bijvoorbeeld een restaurant zijn waar bewoners kunnen eten maar welke ook voor reizigers en overige buurtbewoners maaltijden aanbiedt. Dit kan ook eventuele welzijnsfuncties in het gebouw ten goede komen.

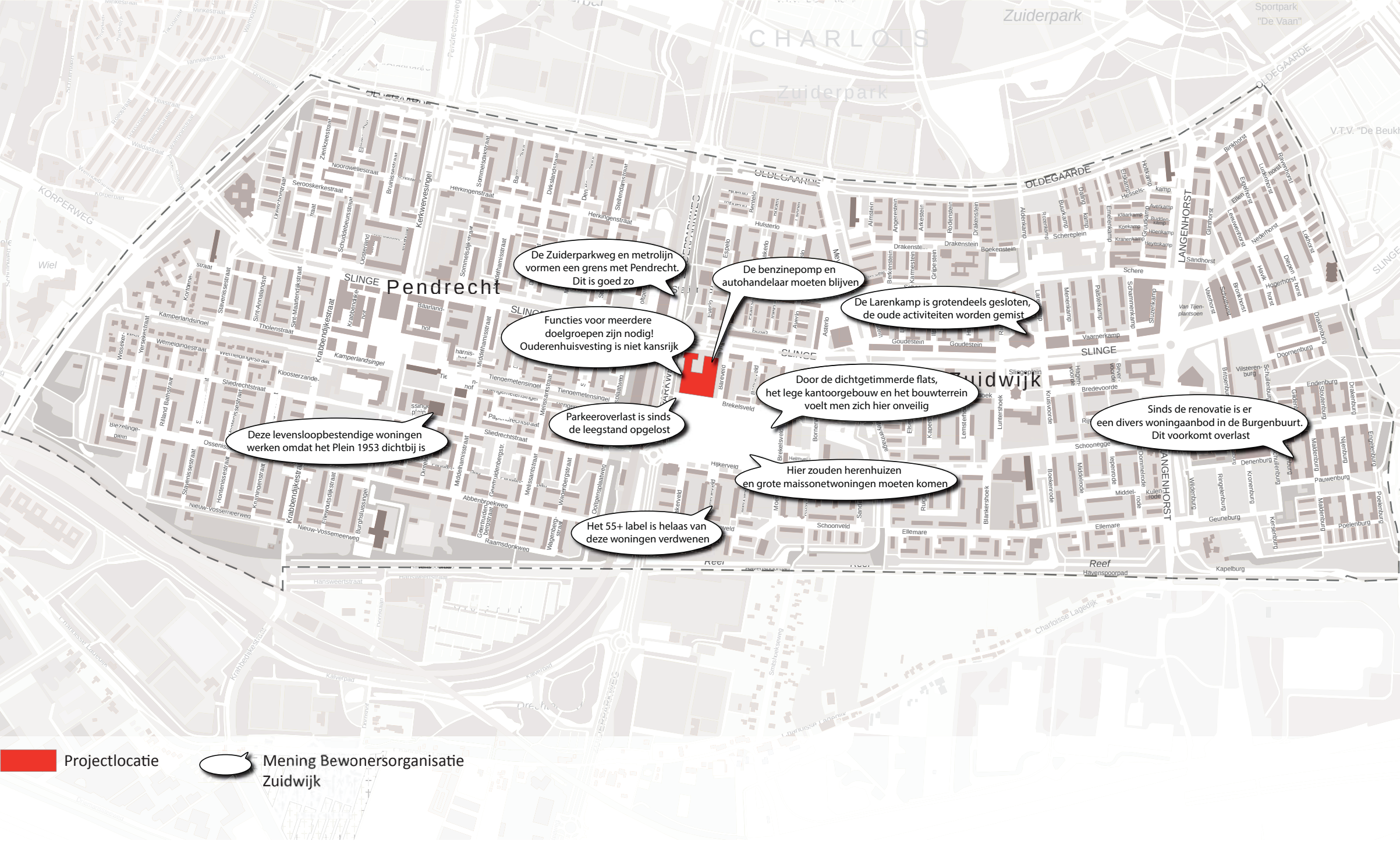
Bron: Vastgestelde bestemmingsplannen Zuidwijk en Pendrecht, 2012



Schaal: 1:10.000

Resultaten interviews bewonersorganisatie Zuidwijk (BOZ)

Analyse Zuidwijk en Pendrecht



Schaal: 1:10.000

Bijlage 1

Vergelijking zes kantoorpanden, uitwerking van de graduele criteria

Bijlage 2

Kaarten Gebiedsanalyse Pendrecht en Zuidwijk

Bijlage 3

Kostenraming transformatie Zuiderparkweg 300

Bouwkostenraming Zuiderparkweg 300

Verdieping		Oppervlak (m²)	Volume (m³)	Lengte (m)	Aantal	Kosten/ Eenheid(€)	Kosten (€)
5	Bouwplaatsvoorzieningen						250.000
	Stelpost				1	250000	250.000
10	Stut- en sloopwerk						354.250
	Zaagwerk vloeren			320		60	19.200
	Sloop vloeren (beton)	1.550				15,94	24.707
	Sloop balken (beton)		24			35,85	860
	Sloop balken (staal)				24	250	6.000
	Sloop wanden (kzs)	60				19,27	1.156
	Sloop kozijnen	3.070				10,25	31.468
	Sloop beplating (inkl. Achterhout en isolatie)	1.420				20,5	29.110
	Sloop vloertegelwerk	390				15,58	6.076
	Sloop wandtegelwerk	1.350				11,07	14.945
	Verwijderen vloerbedekking	12.000				2,05	24.600
	Verwijderen systeemwanden	3.200		1000		19,84	63.488
	Verwijderen deuren (gelijktijdig met wand)				213	16,15	3.440
	Verwijderen systeemplafonds	12.000				4,1	49.200
	Verwijderen installaties en sanitair, stelpost				1	80000	80.000
12	Grondwerk						29.900
	Klikmelding				1	400	400
	Verwijderen bestrating		2.950			10	29.500
14	Buitenriolering en Drainage						13.275
	Buitenriolering	2.950				4,5	13.275
15	Terreinverhardingen						36.768
	Bestrating oprit	980				22,59	22.138
	Terras restaurant	95				20,84	1.980
	Betonplaten toegangsweg	560				22,59	12.650
16	Beplanting						4.500
	Gras	400				5	2.000
	Perk	50				50	2.500
21	Betonwerk						48.000
	Afwerking zaagwerk sloop			320		150	48.000
23	Vooraf vervaardigde steenachtige elementen						64.642
BG	Gevelafwerking BG	600				91,07	54.642
BG	Betonbanken met schuine achterkant, Stelpost				1	10000	10.000
24	Ruwbouwtimmerwerk						2.280
1e	Balklaag Balkon 1e	30				41,45	1.244
2e	Balklaag Brug 2e	25				41,45	1.036
25	Metaalconstructiewerk						1.600
1e+2e	toevoegen windverbanden				8	200	1.600
30	Kozijnen, ramen, deuren						987.227
	Vliesgevel	1.130				309,53	349.769
	Kozijnen (incl. HR++ beglazing)	1.160				377,82	438.271
	Binnendeuren				320	238,72	76.390
	Buitendeuren				140	302,83	42.396
	Voordeuren				67	1200	80.400
32	Trappen en balustraden						108.154
	Hekwerk frans balkon (2,5m)				54	1050	56.700
	Railing, dicht langs dakterras en vides (bloembak)			440		115	50.600
	Railing trap tussenverdieping (woningen BG)			17		50,24	854
33	Dakbedekkingen						98.927
dak	Bitumen, APP (dak)	2.560				15,45	39.552
2e	Bitumen, APP (dakterras)	670				15,45	10.352
1e	Bitumen, APP (dakterras)	740				15,45	11.433
2e	Bestrating dakterras	500				22,59	11.295
1e	Bestrating dakterras	500				22,59	11.295
2e	Groendak dakterras	120				75	9.000
1e	Groendak dakterras	80				75	6.000

Bouwkostenraming Zuiderparkweg 300

Verdieping		Oppervlak (m²)	Volume (m³)	Lengte (m)	Aantal	Kosten/ Eenheid(€)	Kosten (€)
34	Beglazing						
	zie kozijnen						
37	Na-Isolatie						168.347
	dak	Drukvaste isolatie dak	2.560			29,38	75.213
	2e	Drukvaste isolatie dak/dakterrass	670			29,38	19.685
	2e	Drukvaste isolatie onderkant vloer	440			29,38	12.927
	1e	Drukvaste isolatie dak/dakterrass	740			29,38	21.741
	kruipruimte	Drukvaste isolatie dak/dakterrass	1.320			29,38	38.782
38	Gevelschermen						147.000
		Zonwering (buitenscherm)		490		300	147.000
40	Stukadoorwerk						211.503
		Pleisterwerk	5.350			19,02	101.757
		Behangklaar	12.060			9,1	109.746
41	Tegelwerk						337.875
		Tegels badkamers (grond)	460			59,66	27.444
		Tegels badkamers (wanden, gedeeltelijk)	2.200			38,22	84.084
		Tegels gangen (grond)	1.525			112,85	172.096
		Tegels restaurant	397			112,85	44.801
		Plinttegels totaal	2.100			4,5	9.450
42	Dekvloeren en vloersystemen						372.780
		Droge afwerkvloer, incl. vloerverwarming	6.000			62,13	372.780
43	Metaal- en kunststofwerk						7.725
	dak	Daktrim		580		8,68	5.034
	1e	Lekdorpel		310		8,68	2.691
44	Plafond en wandsystemen						1.768.970
	BG+1e+2e	Metalstudwanden	4.200			42,35	177.870
	BG+1e+2e	Brandwerende metalstudwanden	180			63,39	11.410
	BG+1e+2e	Woningscheidende wand	1.300			101,62	132.106
	BG+1e+2e	Binnengevel	4.450			152,43	678.314
	BG	HSB wand	600			47,06	28.236
	1e+2e	HSB wanden (incl. aluminium beplating)	3.100			151,56	469.836
	1e+2e	Verlaagd plafond woningen	3.150			48,15	151.673
	1e+2e	Verlaagd plafond gangen	1.650			72,44	119.526
45	Afbouwtimmerwerk						170.656
		Brandwerende bekleding stalen constructie		2790		30	83.700
		Bankjes bij voordeuren			67	250	16.750
		Plinten		4960		5,6	27.776
		Vensterbanken		500		25,36	12.680
		Houten bekleding gangen	1.400			21,25	29.750
47	Binneninrichting						194.300
		Keukens			67	2900	194.300
50	Dakgoten en Hemelwaterafvoeren						67.828
		HWA leveren en aanbrengen (per m² BVO)	9.960			6,81	67.828
51	Binnenriolering						
	zie sanitair						
52	Waterinstallaties						498.000
		Kengetal (per m² BVO)	9.960			50	498.000
53	Sanitair						308.561
		Sanitair + riool per woning/unit (per m² BVO)	9.960			30,98	308.561
54	Brandbestrijdingsinstallaties						52.000
		Rookmelders			400	130	52.000
57	Technische inrichting						29.600
		Meterkasten			74	400	29.600
60	Verwarmingsinstallaties						200.000
		Warmtepomp en Bodemwarmtewisselaar			1	200000	200.000
	Vloerverwarming zie dekvloer						
61	Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties						185.000
		per woning/ unit			74	2500	185.000

Bouwkostenraming Zuiderparkweg 300

Verdieping		Oppervlak (m²)	Volume (m³)	Lengte (m)	Aantal	Kosten/ Eenheid(€)	Kosten (€)
70	Elektronische installaties						424.780
	installaties per woning/ unit				74	5000	370.000
	Stelpost noodverlichting	9.960				5,5	54.780
80	Liftinstallaties						150.000
	Onderhoud/ renovatie bestaande liften				3	50000	150.000
Subtotaal							7.294.448
Onvoorzien		15,00%					1.094.167
Carpemie		0,30%					21.883
Algemene kosten		6,00%					437.667
Winst en risico		2,00%					145.889
Architect		10,00%					729.445
Uitvoerder, per week					52	3000	156.000
Leges		1,50%					109.417
TOTAAL Bouwkosten							9.988.915
Aanschafkosten							3.500.000
TOTAAL							13.488.915

	Oppervlak totaal (m²)	Volume totaal (m³)	Kosten (€)
Prijs per m² BVO (bouwkosten)	9.960		1.003
Prijs per m³ (bouwkosten)		33.500	298
Prijs per m² BVO (totaal)	9.960		1.354
Prijs per m³ (totaal)		33.500	403