

# QUICKSCAN HERHUISVESTING PAND9 LOCATIE WIELKAMP

---

IN OPDRACHT VAN:

Gemeente Zaltbommel

**FIMEK**  
ESTATE

DATUM: 28 oktober 2025

REVISIE: 06 november 2025/ **05-01-2026**

VERSIE: v3.0

## INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding.....	3
2.	Beschikbare informatie .....	3
3.	Scope van het onderzoek.....	4
4.	Aanpak .....	4
5.	Ruimtelijk functionele beoordeling.....	6
6.	Duurzaamheid.....	7
7.	Technische beoordeling .....	7
8.	Kosten inschatting scenario's.....	10
9.	Samenvatting van investeringskosten .....	11
10.	Waarde creatie .....	13
11.	Vervolgproces .....	14
12.	Conclusie en advies.....	14

## 1. Inleiding

Pand9 (Van Heemstraweg-West 9, 5301 PA Zaltbommel) is door de gemeente Zaltbommel voor een periode van 15 jaar in gebruik gegeven aan diverse maatschappelijke en sociale organisaties uit Zaltbommel. Pand9 heeft momenteel in Zaltbommel een sociaal-maatschappelijke en culturele functie, die inmiddels een belangrijke bijdrage levert in de gemeente en een grote groep gebruikers bedient. Het aanbod in Pand9 is zeer divers en onderscheidt zich door het informele en laagdrempelige karakter.

De gebruiksovereenkomst die de gemeente Zaltbommel voor Pand9 heeft afgesloten, loopt op 1 september 2028 af. Daarna staat het pand op de nominatie om gesloopt te worden, waarna de locatie onderdeel wordt van de woningbouwontwikkeling Waluwe III.

Gezien de raadsbrede motie Toekomst Pand9, onderzoekt de Driehoek Toekomst Pand9 (vertegenwoordigd door de gemeente Zaltbommel, Stichting LTS Salt Boemel en het Huurderscollectief Pand9) vier scenario's, waaronder vernieuwbouw en daarmee de mogelijkheid om de functies te behouden in hun huidige vorm. Parallel aan dit onderzoek wordt ook onderzocht of de huidige functies van Pand9 geherhuisvest kunnen worden op de locatie Wielkamp te Zaltbommel, voormalige basisscholen De Brug / Toermalijn / Kentalis.

### **FiMek is gevraagd een quickscan te doen van de mogelijkheden voor de herhuisvesting Pand9 op de locatie Wielkamp te Zaltbommel.**

Gemeente Zaltbommel treedt hierbij op als opdrachtgever voor de advieswerkzaamheden door FiMek.

*Op verzoek van gemeente Zaltbommel medio december 2025 hebben wij op 05 januari een revisie opgesteld van de rapportage. In voorliggende (revisie)versie is hoofdstuk 10 "Waardecreatie" aangepast. Maximaal toelaatbaar volumen op de locatie Wielkamp is 50 woningen per hectare, omvang van de locatie bedraagt ca. 1,6 hectare hierop is dit scenario en de financiële analyse aangepast.*

## 2. Beschikbare informatie

De volgende informatie is aan FiMek beschikbaar gesteld voor het opstellen van deze rapportage.

- Studie Pand9 naar locatie Wielkamp & handhaven huidige locatie, ongedateerd, opgesteld door LTS Salt Boemel.
- Tekening: Plattegrond Wielkamp 1 te Zaltbommel bij addendum overeenkomst ingebruikname.
- Tekening brandcompartimentering d.d. 22-11-2021.

Ondersteunend in de quickscan hebben wij betrokken:

- Rapportage Toetsing Haalbaarheidsonderzoek, We gaan voor Brons! Vernieuwbouw Pand9 te Zaltbommel d.d. 13 oktober 2025, opgesteld door FiMek estate in opdracht van De driehoek Toekomst Pand9.
- (concept)Notitie Nieuwbouw Pand9, d.d. 13 oktober 2025, opgesteld door Stadkwadraat in opdracht van De driehoek Toekomst Pand9.
- SROI-rapportage Pand 9, d.d. oktober 2025, opgesteld door Vita Valley in opdracht van De driehoek Toekomst Pand9.

De reden dat deze stukken ondersteunend zijn gebruikt, is dat deze niet rechtsreeks adviseren op het scenario herhuisvesting Pand9 locatie Wielkamp. Ondanks dat, is er relevante informatie in deze rapportages die we waar mogelijk hebben toegepast. In die gevallen is dat ook vermeld in deze rapportage.

Op 23 oktober 2025 hebben Bob Bergmans en Marco van der Meijde (FiMek) met de heer G. van Doorn (gemeente Zaltbommel) de locatie Wielkamp bezocht om een opname te doen van de actuele situatie en globaal inzicht te krijgen in de algemene technische kwaliteit.

### 3. Scope van het onderzoek

De scope van het onderzoek is door FiMek in afstemming met de Gemeente Zaltbommel als volgt gedefinieerd:

- Ruimtelijk-functionele beoordeling van de inpassing van de functies op de locatie Wielkamp.
- Een zeer globale inschatting van de investeringskosten die benodigd zijn om de locatie Wielkamp aan te passen voor de herhuisvesting van Pand9.
- Een kosteninschatting gebaseerd op het naar ons inzicht meest realistische scenario, zoals opgenomen in Studie Pand9 naar locatie Wielkamp & handhaven huidige locatie.
- Analyse van mogelijke waardecreatie op deze locatie (ter dekking van de kosten voor herhuisvesting van Pand9).
- Advies voor het vervolgproces indien de herhuisvesting van Pand9 op de locatie Wielkamp, op basis van bovenstaande onderzoekspunten, een reële optie lijkt.

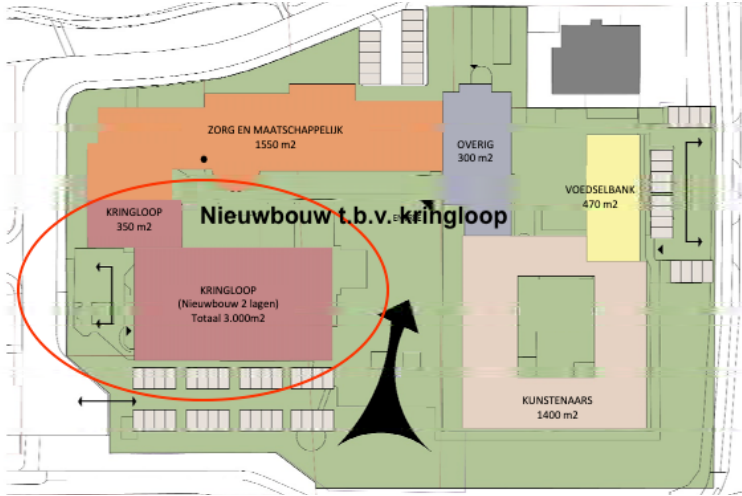
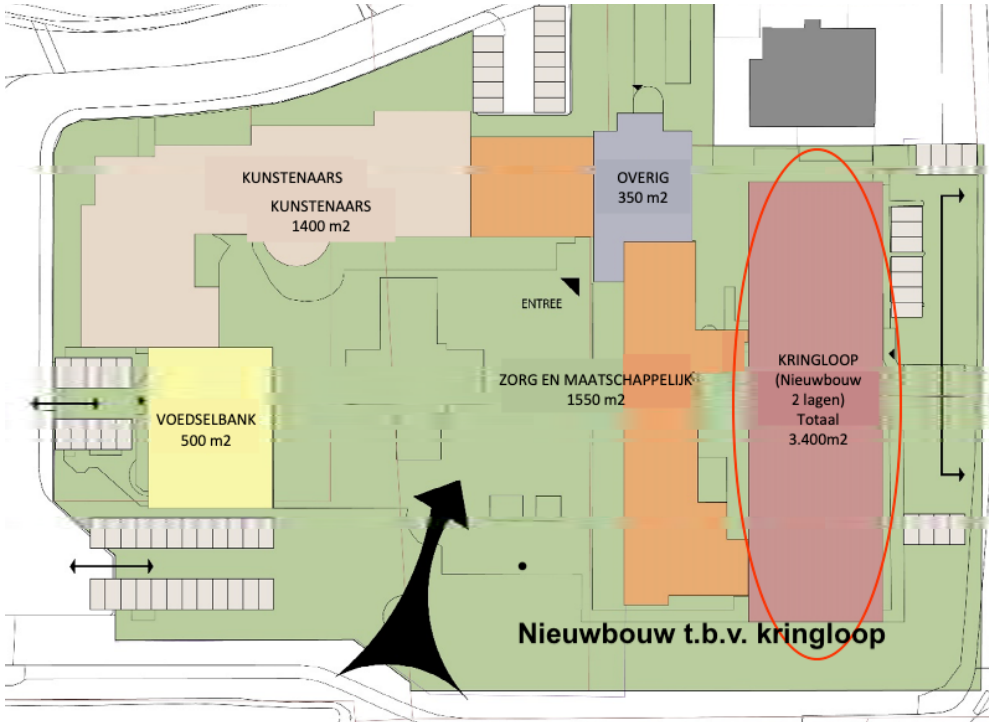
In de quickscan wordt geen analyse gemaakt van de rendementen van de investeringen in relatie tot duurzaamheid en energie-efficiëntie. Er zal geen analyse worden uitgevoerd van de verwachte exploitatie. Gezien de beperkt beschikbare tijd wordt de rapportage beknopt opgesteld.

Waardering van de maatschappelijke waarde valt buiten de scope van dit onderzoek, FiMek is niet in staat dit in financiële zin te waarderen.

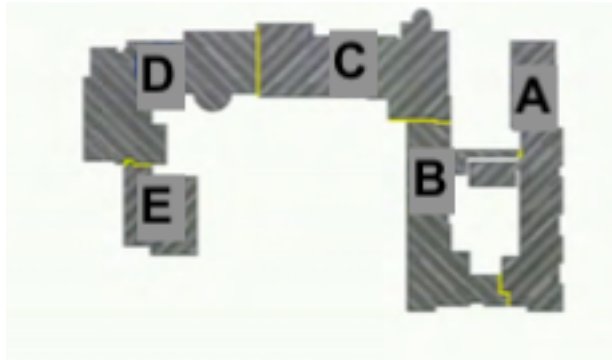
### 4. Aanpak

Wij hebben de locatie Wielkamp beoordeeld en daarvoor 4 scenario's (I tot en met IV) beoordeeld en financieel geanalyseerd.

<b>Scenario I</b>	De huidige Wielkamp technisch dusdanig aanpakken dat achterstallig onderhoud wordt weggewerkt en de locatie in de huidige vorm bruikbaar is voor de functies van Pand9. Hierbij is de lay-out van het gebouw niet aangepast en worden er geen gebouwdelen gesloopt en nieuwbouw gerealiseerd.
<b>Scenario II</b>	Gelijk aan scenario I maar waarbij de huidige gymzaal (bouwdeel E) wordt gesloopt en er nieuwbouw wordt gerealiseerd voor de kringloop met een volume van 3.350 m2 BVO. In de "Studie Pand9 naar locatie Wielkamp & handhaven huidige locatie" aangeduid als <b>voorstel 1</b>

	 <p>Uit: Studie Pand9 naar locatie Wielkamp &amp; handhaven huidige locatie, ongedateerd, opgesteld door LTS Salt Boemel.</p>
<p><b>Scenario III</b></p>	<p>Gelijk aan scenario II maar waarbij het praktijklokaal (bouwdeel A) wordt gesloopt en er nieuwbouw wordt gerealiseerd voor de kringloop met een volume van 3500 m<sup>2</sup> BVO. In de “Studie Pand9 naar locatie Wielkamp &amp; handhaven huidige locatie” aangeduid als <b>voorstel 2</b></p>
	 <p>Uit: Studie Pand9 naar locatie Wielkamp &amp; handhaven huidige locatie, ongedateerd, opgesteld door LTS Salt Boemel.</p>
<p><b>Scenario IV</b></p>	<p>Volledige sloop nieuwbouw van een woningbouwprogramma en volledige nieuwbouw voor Pand9.</p>

In eerste instantie worden alle kosten per gebouwdeel (A t/m E) geraamd. In aanvulling daarop worden de kosten geraamd voor het (her)inrichten van de omgeving op het perceel. Vandaaruit worden er conform de “Studie Pand9 naar locatie Wielkamp & handhaven huidige locatie” gebouwdelen gesloopt en nieuwbouw gerealiseerd.



In scenario I t/m III worden de directe bouwkosten geraamd met de volgende opslagen:

1. **NPU:** Nadere planuitwerking 5%, ter dekking van onzekerheden in de verdere planuitwerking,
2. **BK:** Bijkomende kosten 14% ten behoeve van adviseurs, aansluitkosten, rente en leges,
3. **AK:** Algemene kosten/projectmanagement ten behoeve van kosten projectmanagement 4%,
4. **W&R:** Winst en risico dekking 5% ter dekking van de risico's.

Voor de kosten in de openbare ruimte worden de volgende opslagen gehanteerd:

1. Nadere planuitwerking 5%, ter dekking van onzekerheden in de verdere planuitwerking,
2. Bijkomende kosten 6% ten behoeve van adviseurs,
3. AK ten behoeve van kosten projectmanagement 4%,
4. Geen winst en risico.

Voor scenario IV nemen wij de investeringsbegroting over die is opgesteld als onderdeel van de Notitie Nieuwbouw Pand9, d.d. 13 oktober 2025, opgesteld door Stadkwadraat. Dit lichten we in hoofdstuk 8, scenario IV nader toe.

Wij maken geen exploitatiebegroting, hiervoor beschikken we niet over de vereiste gegevens en het valt buiten de scope van deze quickscan.

## 5. Ruimtelijk functionele beoordeling

De configuratie van de Wielkamp lijkt ons uiterst geschikt voor de functies van Pand9. Het is een zeer groot perceel met “uitgestrekte” eenlaagse bebouwing. De Wielkamp locatie beschikt over een gevarieerde verkaveling van ruimtes met onder andere een keuken functie.

De Wielkamp is een alzijdig gebouw met een groot aantal entrees of mogelijkheden entrees te creëren wat de flexibiliteit en toegankelijkheid van de functies onderling vergroot. Ook voor het aan en afvoeren voor bijvoorbeeld de voedselbank en de kringloop zijn voldoende mogelijkheden om dit efficiënt en veilig te organiseren.

Het deels slopen en nieuw bouwen, zoals voorgesteld “Studie Pand9 naar locatie Wielkamp & handhaven huidige locatie”, is ook eenvoudig realiseerbaar.

Bijkomend voordeel, in het geval het haalbaar blijkt om Pand9 te verhuizen naar de Wielkamp, is dat deze locatie eerst geschikt gemaakt kan worden voor haar nieuwe functie waarna er in een keer verhuisd kan worden. Er zijn dus geen tijdelijke oplossingen noodzakelijk en er hoeven geen werkzaamheden uitgevoerd te worden gelijk met een lopend gebruik.

De huidige bestemming “maatschappelijk” zal mogelijk niet helemaal passend zijn voor de mix aan functies in Pand9. Een kringloopwinkel wordt aangemerkt als een vorm van detailhandel. Dit komt omdat kringloopwinkels goederen verkopen aan consumenten. Voor een voedselbank is het niet geheel duidelijk onder welke functie deze wordt gehuisvest. Wellicht zijn er ook andere activiteiten die als onderdeel van Pand9 meeverhuizen, maar die niet passen binnen de huidige bestemming ‘maatschappelijk’. Dit is van invloed op de te volgen ruimtelijke procedure.

De geografische locatie Wielkamp voor de functie in relatie tot haar doelgroepen kunnen wij niet beoordelen. Wel hebben we vanzelfsprekend kennisgenomen van de *SROI-rapportage* waaruit een voorkeur naar voren komt voor de huidige locatie, een nieuwe locatie brengt een aantal risico's met zich mee die het goed functioneren kunnen beïnvloeden.

Tevens blijven wij, evenals in onze rapportage *“Toetsing Haalbaarheidsonderzoek, We gaan voor BRONS!”*, van oordeel dat het zeer van belang blijft om te beoordelen in hoeverre de huidige gebruikers passend zijn gehuisvest, en of deze gebruikers ook passend zijn binnen het doel en wat de perspectieven zijn. Zonder deze analyse is een kritische bepaling van het benodigde volume niet mogelijk.

Op dit punt zouden wij adviseren deze analyse en beoordeling alsnog te maken alvorens tot finale besluitvorming te komen.

## **6. Duurzaamheid**

Over het algemeen wordt bij renovatie of grootschalig onderhoud gestreefd naar het verminderen of volledig uitschakelen van gasgebruik. Bij deze specifieke opgave en doelstelling (sober en doelmatig) hebben wij er in de basis voor gekozen om de efficiëntie van de huidige gasgestookte installatie te beoordelen en, afhankelijk van de uitkomst, deze deels te vervangen.

Voor het gasloos maken van deze locatie zijn meerdere technische scenario's mogelijk, zoals warmte-koudeopslag in de bodem met één of meer collectieve warmtepompen, collectieve luchtwarmtepompen of splitunits per ruimte. Een mogelijke variant is een combinatie van een laagtemperatuur-warmtepomp waarbij een gasketel bijspringt tijdens zeldzame piekmomenten om het comfort te garanderen. Ook de beschikbare netcapaciteit kan een rol spelen bij de afweging tussen de verschillende scenario's.

In deze fase van het project, vanwege de beperkte kennis over het programma en de omstandigheden van het bestaande pand, kan nog geen analyse worden gemaakt van wat de beste systematiek is. Dit vergt nader onderzoek, maar het is zeker aan te bevelen om dit te doen om tot het meest energie-efficiënte scenario te komen. Wij hebben een aanname gedaan waarmee we verwachten dat een substantiële investering in de te kiezen systematiek nodig zal zijn. De exacte investering is mede afhankelijk van het definitieve scenario na nader onderzoek.

## **7. Technische beoordeling**

Op 23 oktober 2025 hebben Bob Bergmans en Marco van der Meijde (FiMek) met de heer G. van Doorn (gemeente Zaltbommel) de locatie Wielkamp bezocht om een opname te doen van de actuele situatie en globaal inzicht te krijgen in de algemene technische kwaliteit.

Momenteel is het gebouw nog maar deels in gebruik door basisschool Toermalijn, overige delen staan al geruime tijd leeg. Het gebouw kent verschillende bouwperiodes maar verkeert in algemene zin in redelijke staat.

## *Terrein*

Het terrein rond de gebouwen is sober maar doelmatig ingericht, met plaatselijke speeltoestellen. Met name rond de leegstaande delen heeft de natuur het overgenomen en worden delen van de gevels overwoekerd. Erfafscheiding is aanwezig.

We hebben een post opgenomen voor het achterstallig onderhoud van de openbare ruimte en beperkte aanpassingen voor de nieuwe situatie.

## *Beschikbaarheid gas en elektra:*

Er zijn verschillende meterkasten en ondermeters in het gebouw aanwezig. De verwachting is dat er een aanzienlijk elektrisch vermogen beschikbaar is in het gebouw. Dit komt o.a. vanwege het praktijkonderwijs wat hier gegeven werd en waar veel machines beschikbaar waren.

Ook is er een grote gasaansluiting aanwezig voor het verwarmen. Voor zowel elektra als gas geldt dat de inpandige structuur en koppeling tussen de verschillende gebouwdelen niet geheel duidelijk is.

## *Kozijnen:*

In vrijwel alle gevelopeningen zijn eind jaren '90 van de vorige eeuw aluminium kozijnen geplaatst met dubbel glas. Deze combinatie van aluminium kozijnen met dubbel glas hebben een redelijke isolatiewaarde en het is dus niet noodzakelijk deze te vervangen. Wel nemen wij een post op voor achterstallig onderhoud van deze kozijnen, reparatie van draaiende delen en hang- en sluitwerk.

Ter plaatse van de verschillende entrees van de gebouwen zijn deze kozijnen nog niet vervangen en zitten er nog houten kozijnen in met in veel gevallen enkel glas. Hier stellen wij voor deze te vervangen.

## *Daken en goten*

De platte daken zijn gedeeltelijk recentelijk opnieuw overlaagd, niet extra geïsoleerd. Tijdens onze rondgang is globaal aangegeven waar deze daken zijn overlaagd. Voor de delen voornamelijk ter plaatse van basisschool Toermalijn nemen we nieuwe dakbedekking op exclusief isolatie.

De schuine daken verkeren over het algemeen in goede conditie gezien de leeftijd. Deze daken zijn opgebouwd met geïsoleerde dakplaten en (gebakken) dakpannen. Behoudens wat plaatselijke reparaties zijn hier geen grote onkosten aan verbonden.

Voor de dakgoten, boeiboorden, zinkwerk, hemelwaterafvoeren en loodslabben geldt wel dat deze structureel in slechte conditie bevinden.

- Alle boeiboorden aan zowel de platte als de schuine daken, evenals de gevelbetimmering op de kopgevels, tonen ernstig achterstallig onderhoud. Schilderwerk is verwaarloosd en er is al lang tijd niet meer schoongemaakt. Om dit weer in orde te maken nemen we hiervoor een kostenpost op.
- Zinkwerk en Loodslabben; de goten aan de schuine daken zijn van zink. Beoordeeld vanaf maaiveld toont dit zink op de naden scheuren wat betekent dat ook hier aandacht voor moet zijn. De loodslabben zijn voor een deel oud en uit de voegen gevallen, dit dient gerepareerd te worden. Hiervoor is een budget opgenomen.
- Hemelwaterafvoeren zijn op verschillende posities lek, verzakt of niet meer waterdicht aangesloten. Hiervoor is een budget opgenomen.
- Beplating van de kopgevels is waarschijnlijk een volkernplaat, deze zijn ernstig vervuild. We nemen hiervoor een post op om deze te reinigen. Het moet blijken of dit ook nog volledig gereinigd kan worden. Hiervoor is een budget opgenomen.

### *Gevels*

Behoudens een enkele kopgevel, is dit gevelmetselwerk waarin de verschillende bouwperiode zichtbaar zijn. Voor het gevelmetselwerk en voegwerk geldt dat dit in een voldoende goede conditie verkeert. Een beperkte post wordt opgenomen om enkele reparaties uit te voeren en de gevels te reinigen.

### *Vloeren*

Onder de meeste vloeren is een kruipruimte aanwezig, dit geeft aanzienlijke flexibiliteit voor leidingen etc. Onder het oudere gedeelte van het gebouw is de kruipruimte afgewerkt met een betonnen werkvloer, die zo ver te kunnen beoordelen redelijk droog lijkt. Onder de huidige basisschool Toermalijn schijnt er geen betonnen werkvloer te zijn en hier is de kruipruimte nat.

De vloeren zijn niet geïsoleerd, hiervoor nemen we een post op.

### *Installaties*

Het gehele complex wordt met gas verwarmd, op verschillende posities zijn stookruimten gepositioneerd met verschillende in serie geschakelde CV-ketels. Dit zijn beslist niet de meest efficiënte ketels maar lijken in alle gevallen nog te functioneren.

Ons advies zou zijn om het systeem in stand te houden, hierbij alle aanwezige ketels te beoordelen op functioneren en efficiëntie, en per situatie te bepalen of er:

1. Een directe technische noodzaak is deze te vervangen,
2. Wat het efficiëntie voordeel en de CO2 beperking zouden kunnen zijn indien hier moderne ketels worden toegepast.

Hiervoor is een post van ca. € 60.000 directe kosten opgenomen.

### *Elektra*

Voor elektra is ook een post opgenomen voor het nazien en repareren van de aanwezige installatie. Alsmede een budget om verlichting te vervangen voor LED-verlichting.

### *Inbouwpakket (wanden, plafonds en vloerafwerking)*

De huidige kwaliteit van de inrichting is redelijk en van een duurzame kwaliteit. Vloeren zijn over het algemeen van linoleum, tapijt of in de sanitaire ruimten tegels. Hiervoor hebben we een budget opgenomen om deze vloeren te reinigen, niet vervangen dus.

Plafonds zijn in veel gevallen systeemplafond of houtwolcement platen. Hier is plaatselijk schade of vervuiling zichtbaar. Hiervoor hebben we een budget opgenomen om plaatselijk platen of delen te vervangen.

Voor alle wanden is een post opgenomen om deze te sauzen.

### *Stelposten*

We hebben voor een aantal zaken stelposten opgenomen, daar in deze fase niet valt uit te sluiten dat voor deze onderdelen aandacht dient te zijn.

#### *Stelpost 1, Brandveiligheid*

Het huidige pand is gecompartmenteerd conform de brandvoorschriften ten tijde van de realisatie of verbouwing van het pand. Afhankelijk van de mate van ruimtelijke ingrepen in het pand zullen er aanpassingen gedaan dienen te worden in de brandcompartmentering en/of brandsignalering.

Hiervoor geldt dat dit stek afhankelijk is van de definitieve inrichting, maar de verwachting is dat hiervoor een budget dient te zijn.

#### *Stelpost 2; ventilatie*

Er is geen mechanische of gebalanceerde ventilatie aanwezig in de huidige situatie, alles wordt natuurlijk geventileerd. Onze verwachting is wel dat het wenselijk / noodzakelijk is dat er bij een nieuwe functie op bepaalde posities ventilatie aanwezig is. We hebben hiervoor een stelpost opgenomen wat in de nadere planuitwerking een aandachtspunt zal zijn.

#### *Stelpost 3, Zonnepanelen*

Het is een logische keuze om zonnepanelen toe te passen. Het huidige pand biedt hiervoor voldoende gelegenheid, derhalve is hiervoor een stelpost opgenomen.

### **8. Kosten inschatting scenario's**

In de raming zijn de kosten zowel inclusief als exclusief BTW weergegeven.

Voor de inschatting van de kosten rekenen wij voor de bestaande bouwdelen op eenheidsprijzen per vierkante meter voor de verschillende onderdelen. Hierbij is het uitgangspunt dat achterstallig onderhoud wordt uitgevoerd en op onderdelen wordt verbeterd. Voor het interieur geldt dat bijvoorbeeld plafonds en vloerafwerking niet worden aangepast maar gereinigd en waar noodzakelijk gerepareerd of vervangen. Samengevat per onderdeel:

- Vloeren, na-isolatie aan de onderzijde.
- Kozijnen reinigen, nalopen en herstellen.
- Daken, herstel en schilderen goten en boeiboorden. Reparatie HWA's.
- Buitengevels reinigen en plaatselijk herstel voegwerk.
- Vloerafwerking reinigen en reparatie van tegels.
- Sausen van de binnenwanden.
- Reinigen en repareren van aanwezig tegelwerk.
- Plaatselijk herstel van de plafonds (plafondplaten vervangen).
- Installatiecontrole en reparatie aanwezige installatie.
- Vervangen van lampen naar LED verlichting.

Voor de nieuwbouwdelen zoals opgenomen in voorstel 1 en voorstel 2 is een raming gemaakt op de verwachte bouwkosten per vierkante meter bruto vloeroppervlakte verhoogd met bijkomende kosten. Deze verwachte bouwkosten gaan uit van casco levering.



Dit overzicht in **BIJLAGE 1**, Uitgebreide raming **BIJLAGE 2**.

<b>Scenario III</b>	Gelijk aan scenario I maar waarbij het praktijklokaal (bouwdeel A) wordt gesloopt en er nieuwbouw wordt gerealiseerd voor de kringloop met een volume van 3.500 m <sup>2</sup> BVO. In de "Studie Pand9 naar locatie Wielkamp & handhaven huidige locatie" aangeduid als <b>voorstel 2</b>
---------------------	--

scenario 3: sloop bouwdeel A en nieuwbouw Kringloopwinkel														
Aanpassen/updates bestaande bouw														
	BVO	schil	bouwkundig inpandig	afwerking / binnen onderhoud	installaties	stelposten	bouwkosten	NPU	bijkomende kosten	AK	W&R	totaal excl. BTW	totaal incl. BTW	
Bouwdeel B	810	168.803	2.652	32.175	54.626	367.823	773	626.079	31.304	92.034	29.977	38.970	818.363	990.219
Bouwdeel C	1.120	235.869	3.600	62.898	73.950	404.419	697	780.736	39.037	114.768	37.382	48.596	1.020.518	1.234.827
Bouwdeel D	1.140	198.610	1.326	62.204	73.981	469.528	707	805.649	40.282	118.430	38.574	50.147	1.053.083	1.274.230
Bouwdeel E	440	97.700	2.400	14.025	28.625	195.958	855	376.254	18.813	55.309	18.015	23.420	491.810	595.090
	<b>3.510</b>	<b>700.981</b>	<b>9.978</b>	<b>171.303</b>	<b>231.182</b>	<b>1.437.727</b>		<b>2.588.717</b>	<b>129.436</b>	<b>380.541</b>	<b>123.948</b>	<b>161.132</b>	<b>3.383.774</b>	<b>4.094.366</b>
Nieuwbouw														
	BVO	bouw-kosten	NPU	bijkomende kosten	AK	W&R	totaal excl. BTW	totaal incl. BTW						
Kringloop begane grond	2.400	1.350	3.240.000	5,00%	14,00%	4,00%	5,00%	4.235.082	5.124.449					
Kringloop verdieping	1.000	1.150	1.150.000	5,00%	14,00%	4,00%	5,00%	1.503.193	1.818.863					
								<b>5.738.274</b>	<b>6.943.312</b>					
inrichten parkeren	915	125	114.375	5,00%	6,00%	4,00%	0,00%	132.391	160.194					
inrichten voetpaden	2.873	75	215.438	5,00%	6,00%	4,00%	0,00%	249.373	301.742					
inrichten groen	7.703	35	269.588	5,00%	6,00%	4,00%	0,00%	312.053	377.584					
	<b>11.490</b>							<b>693.817</b>	<b>839.519</b>					
	<b>11.490</b>		<b>4.989.400</b>	<b>249.470</b>	<b>650.564</b>	<b>199.576</b>	<b>219.500</b>	<b>6.432.092</b>	<b>7.782.831</b>					
								<b>9.815.866</b>	<b>11.877.197</b>					

**Totale kosten voor scenario III (gedeeltelijke nieuwbouw) bedragen € 9.800.000 excl. BTW.** Ook hier geldt of deze substantiële extra investering (€ 5.000.000) ten opzichte van scenario I voor het realiseren van een erg grote kringloopwinkel verantwoord is betwijfelen wij.

Dit overzicht in **BIJLAGE 1**, Uitgebreide raming **BIJLAGE 2**.

<b>Scenario IV</b>	Volledige sloop nieuwbouw van een woningbouwprogramma en volledige nieuwbouw voor Pand9.
--------------------	--

In notitie Nieuwbouw Pand9, d.d. 13 oktober 2025, opgesteld door Stadkwadraat komt gemotiveerd naar voren dat nieuwbouw (herbouw) voor Pand9 de beste waarborg is naar de toekomst. De argumenten die worden aangevoerd ondersteunen wij! Uitgaande van een nieuw Pand9 met een gelijke omvang als in de huidige situatie komt Stadkwadraat tot een totale investering van **€ 11.000.000**, exclusief BTW. FiMek acht deze investeringsraming zoals die in de rapportage van Stadkwadrant is opgenomen reëel.

**INVOER GEGEVENS**
**PROGRAMMA**

	Per eenheid	Totaal	
Type vastgoed	Maatschappelijke voorzieningen		
Aantal eenheden		1	Maatschappelijke voorzieningen
Bruto vloeroppervlak	6.019	6019	m <sup>2</sup> bvo
Vormfactor	85%		
Netto vloeroppervlak	5.116	5116	m <sup>2</sup> gbo
Totaal kaveloppervlak	7.000	7.000	m <sup>2</sup> kavel

**INVESTERINGEN**

	% van invest.	Per m <sup>2</sup> bvo	Per eenheid	Totaal	
Grondkosten	0,0%	0 per m <sup>2</sup>	-	-	Erfpacht
Basisaanneemsom	71,5%	1.305 per m <sup>2</sup>	7.851.883	7.851.883	excl. btw
Totaal bijkomende kosten	17,2%	313 per m <sup>2</sup>	1.884.452	1.884.452	excl. btw
Ontwikkelkosten en AK	4,4%	80 per m <sup>2</sup>	479.625	479.625	(-)
Winst & risico	6,1%	112 per m <sup>2</sup>	671.475	671.475	(-)
Interieur/afbouw	0,9%	17 per m <sup>2</sup>	100.000	100.000	excl. btw
<b>TOTAAL</b>	<b>100%</b>	<b>1.825 per m<sup>2</sup></b>	<b>10.987.435</b>	<b>10.987.435</b>	<b>incl. niet-ver. btw</b>

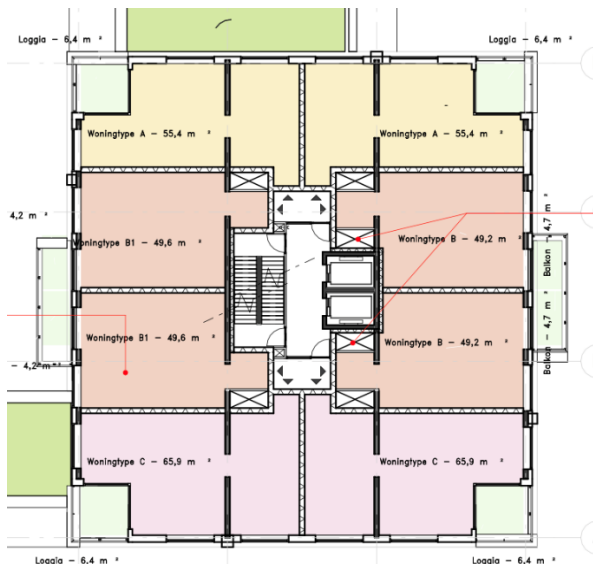
*Uit (concept) Notitie Nieuwbouw Pand9, d.d. 13 oktober 2025, opgesteld door Stadkwadraat in opdracht van De driehoek Toekomst Pand9.*

In combinatie met de waardecreatie zoals hieronder beschreven achten wij dit als een reële kans waar het saldo van de investering mogelijk het laagst uit kan komen maar er wel een efficiënt, duurzaam en nieuw gebouw wordt gerealiseerd.

## 10. Waardecreatie

Wij hebben een “fictief” plan gewaardeerd, hiervoor hebben wij geen ontwerp gemaakt of onderzoek gedaan naar deze locatie maar aan de hand van referentie projecten aannames gedaan, met als uitgangspunt maximaal 50 woningen per hectare. De aannames zijn dat er twee volumes van ca. 5 bouwlagen gerealiseerd kunnen worden voor woningbouw, wij denken dat het op deze locatie van ca. 1,6 hectare met een ruim stedelijk profiel mogelijk is om een stevig volume te realiseren. Hierbij hebben wij een woning-programmering opgenomen van 30% sociaal huur 40% midden huur – 30% vrijesector huur. Het totale aantal appartementen wat we verwachtten te kunnen realiseren binnen deze programmering bedraagt 82 stuks.

Gezien de omvang van het perceel achten wij het mogelijk om op maaiveld te parkeren. Hierbij dient op basis van de gemeentelijke parkeernormering naar de meest optimale vorm te worden gezocht. Dubbelgebruik is daarbij zeker een optie doordat de gelijktijdigheid van de verschillende functies een effect zal hebben op het aantal parkeerplaatsen. Uit ervaring weten we dat de piek in de bezetting altijd op vrijdagen en/of zaterdag ligt en deze dus maatgevend zullen zijn voor het totale contingent. Dit kan geanalyseerd worden op basis van de totale definitieve programmering.



### Referentie plattegrond

In **BIJLAGE 3** hebben wij een globale analyse gemaakt van de kosten en opbrengsten van dit programma. Hiermee kan naar verwachting een residuele grondwaarde worden gerealiseerd van € 2.000.000. Daarbij is er in deze analyse een post winst en risico opgenomen van 10% (ca. € 2.000.000), dus als de gemeente Zaltbommel voor eigen rekening en risico op deze locatie woningbouw laat realiseren kan er potentieel een waarde gecreëerd worden van ca. € 4.000.000. In scenario IV beschreven in hoofdstuk 9 hebben we geconcludeerd dat de investering voor nieuwbouw van Pand9 ca. € 11.000.000 excl. BTW zal bedragen. Een deel van deze investering kan gedragen worden door een woningontwikkeling op deze locatie, waarbij wij opmerken dat we niet op de hoogte zijn van de huidige boekwaarde van de opstallen.

Wij zien hier een aanzienlijke kans. Er ontstaat een nieuw, efficiënt en duurzaam Pand9 waarvan de exploitatielasten substantieel lager zullen liggen dan in vernieuwbouw varianten. Ook kan Pand9 in een keer van oud naar nieuw, er zijn geen tijdelijke maatregelen en/of voorzieningen vereist. Voorts wordt er een bijdrage geleverd aan de volkshuisvestelijke opgave.

### 11. Vervolproces

Ongeacht het scenario wat wordt gekozen, is het advies om voor het vervolgproces een deugdelijke projectorganisatie op te zetten. Deze moet in de gelegenheid zijn om, op basis van een ruimtelijke, functionele en technische definitie, een totaal haalbaarheidsonderzoek op te stellen. Voorgaande beoordeling en analyses zijn gebaseerd op beperkte informatie, een totaal haalbaarheidsonderzoek zal gebaseerd zijn op nadere programmering en uitwerking van een of meer voorkeurscenario's op basis van deze quickscan.

Vanuit dit haalbaarheidsonderzoek kan het project verder gedefinieerd worden en de reguliere fases als schetsontwerp, voorlopig ontwerp etc. doorlopen waarbij periodiek wordt getoetst en gerapporteerd vanuit de uitgangspunten. De aanpak zal per scenario iets verschillen.

### 12. Conclusie en advies

Uit de uitgevoerde quickscan blijkt dat herhuisvesting van Pand9 op de locatie Wielkamp technisch en functioneel goed mogelijk is. De huidige gebouwen bieden, mede door hun eenlaagse structuur en flexibele indeling, voldoende ruimte om de functies van Pand9 te huisvesten. De technische staat

van de opstallen is overwegend redelijk, al is er sprake van achterstallig onderhoud dat bij hergebruik moet worden aangepakt.

Scenario I, waarbij de bestaande gebouwen worden gerenoveerd zonder grootschalige sloop of nieuwbouw, vormt de meest realistische en kostenefficiënte optie. Met een investering van circa € 3,9 miljoen exclusief btw kan een passende huisvesting worden gerealiseerd. De extra investeringen die in scenario's II en III noodzakelijk zijn voor gedeeltelijke nieuwbouw, leiden tot aanzienlijke meerkosten zonder evenredige functionele meerwaarde.

Scenario IV, volledige sloop en nieuwbouw, biedt daarentegen de grootste toekomstwaarde. Door de combinatie van nieuwbouw voor Pand9 en woningbouwontwikkeling op dezelfde locatie kan substantiële waarde worden gecreëerd. Deze waarde kan deels worden ingezet ter dekking van de investeringskosten nieuwbouw Pand9, terwijl tegelijkertijd een duurzaam, efficiënt en toekomstbestendig gebouw wordt gerealiseerd dat bijdraagt aan de volkshuisvestelijke opgave van Zaltbommel.

Op basis hiervan adviseert FiMek:

1. Scenario I als reëel en financieel haalbaar alternatief voor tijdelijke of gefaseerde herhuisvesting verder uit te werken.
2. Scenario IV te onderzoeken als strategische lange-termijnoptie, waarbij woningbouw en een nieuw Pand9 worden gecombineerd.
3. Voor beide scenario's een professionele projectorganisatie in te richten met een heldere projectdefinitie, fasering en toets momenten.
4. In het vervolgtraject een kritische analyse van de functies en doelgroepen van Pand9 uit te voeren, zodat de ruimtelijke en programmatische behoefte zorgvuldig wordt onderbouwd.

Met deze stappen kan de gemeente Zaltbommel een weloverwogen besluit nemen over de toekomst van Pand9, waarbij zowel de maatschappelijke functie als de financiële en ruimtelijke haalbaarheid geborgd zijn.

EINDE

## BIJLAGE 1

# RESUME RAMING

Projectnaam LTS Salt Boemel  
 Gemeente Zaltbommel  
 Opsteldatum 6-nov-2025



## scenario 1: aanpassen updaten bestaand

### Aanpassen/update bestaande bouw

	BVO	schil	bouwkundig inpandig	afwerking / binnen onderhoud	installaties	steelposten	bouwkosten		NPU	bijkomende kosten	AK	W&R	totaal excl. BTW	totaal incl. BTW
Bouwdeel A	920	159.077	1.705	38.522	59.867	469.591	792	728.762	36.438	107.128	34.893	45.361	952.583	1.152.625
Bouwdeel B	810	168.803	2.652	32.175	54.626	367.823	773	626.079	31.304	92.034	29.977	38.970	818.363	990.219
Bouwdeel C	1.120	235.869	3.600	62.898	73.950	404.419	697	780.736	39.037	114.768	37.382	48.596	1.020.518	1.234.827
Bouwdeel D	1.140	198.610	1.326	62.204	73.981	469.528	707	805.649	40.282	118.430	38.574	50.147	1.053.083	1.274.230
Bouwdeel E	440	97.700	2.400	14.025	28.625	195.958	855	376.254	18.813	55.309	18.015	23.420	491.810	595.090
	<b>4.430</b>	<b>860.059</b>	<b>11.683</b>	<b>209.825</b>	<b>291.049</b>	<b>1.907.318</b>		<b>3.317.479</b>	<b>165.874</b>	<b>487.669</b>	<b>158.841</b>	<b>206.493</b>	<b>4.336.357</b>	<b>5.246.991</b>
inrichten parkeren						m2								
inrichten voetpaden						2.000	125	250.000	5,00%	6,00%	4,00%	0,00%	289.380	350.150
inrichten groen						2.650	75	198.750	5,00%	6,00%	4,00%	0,00%	230.057	278.369
						5.920	35	207.200	5,00%	6,00%	4,00%	0,00%	239.838	290.204
						<b>10.570</b>							<b>759.275</b>	<b>918.723</b>
													<b>5.095.632</b>	<b>6.165.714</b>

## scenario 2: sloop bouwdeel E en nieuwbouw Kringloopwinkel

### Aanpassen/update bestaande bouw

	BVO	schil	bouwkundig inpandig	afwerking / binnen onderhoud	installaties	steelposten	bouwkosten		NPU	bijkomende kosten	AK	W&R	totaal excl. BTW	totaal incl. BTW
Bouwdeel A	920	159.077	1.705	38.522	59.867	469.591	792	728.762	36.438	107.128	34.893	45.361	952.583	1.152.625
Bouwdeel B	810	168.803	2.652	32.175	54.626	367.823	773	626.079	31.304	92.034	29.977	38.970	818.363	990.219
Bouwdeel C	1.120	235.869	3.600	62.898	73.950	404.419	697	780.736	39.037	114.768	37.382	48.596	1.020.518	1.234.827
Bouwdeel D	1.140	198.610	1.326	62.204	73.981	469.528	707	805.649	40.282	118.430	38.574	50.147	1.053.083	1.274.230
	<b>3.990</b>	<b>762.359</b>	<b>9.283</b>	<b>195.800</b>	<b>262.424</b>	<b>1.711.360</b>		<b>2.941.226</b>	<b>147.061</b>	<b>432.360</b>	<b>140.826</b>	<b>183.074</b>	<b>3.844.546</b>	<b>4.651.901</b>

### Nieuwbouw

	BVO	bouwkosten		NPU	bijkomende kosten	AK	W&R	totaal excl. BTW	totaal incl. BTW
Kringloop begane grond	2.100	1.350	2.835.000	5,00%	14,00%	4,00%	5,00%	3.705.697	4.483.893
Kringloop verdieping	1.250	1.150	1.437.500	5,00%	14,00%	4,00%	5,00%	1.878.991	2.273.579
	-							<b>5.584.687</b>	<b>6.757.472</b>
inrichten parkeren	1.970	125	246.250	5,00%	6,00%	4,00%	0,00%	285.039	344.898
inrichten voetpaden	2.753	75	206.438	5,00%	6,00%	4,00%	0,00%	238.956	289.136
inrichten groen	6.288	35	220.063	5,00%	6,00%	4,00%	0,00%	254.727	308.219
	<b>11.010</b>							<b>778.722</b>	<b>942.253</b>
	<b>11.010</b>		<b>4.945.250</b>	<b>247.263</b>	<b>638.515</b>	<b>197.810</b>	<b>213.625</b>	<b>6.363.409</b>	<b>7.699.725</b>
								<b>10.207.955</b>	<b>12.351.626</b>

## scenario 3: sloop bouwdeel A en nieuwbouw Kringloopwinkel

### Aanpassen/update bestaande bouw

	BVO	schil	bouwkundig inpandig	afwerking / binnen onderhoud	installaties	steelposten	bouwkosten		NPU	bijkomende kosten	AK	W&R	totaal excl. BTW	totaal incl. BTW
Bouwdeel B	810	168.803	2.652	32.175	54.626	367.823	773	626.079	31.304	92.034	29.977	38.970	818.363	990.219
Bouwdeel C	1.120	235.869	3.600	62.898	73.950	404.419	697	780.736	39.037	114.768	37.382	48.596	1.020.518	1.234.827
Bouwdeel D	1.140	198.610	1.326	62.204	73.981	469.528	707	805.649	40.282	118.430	38.574	50.147	1.053.083	1.274.230
Bouwdeel E	440	97.700	2.400	14.025	28.625	195.958	855	376.254	18.813	55.309	18.015	23.420	491.810	595.090
	<b>3.510</b>	<b>700.981</b>	<b>9.978</b>	<b>171.303</b>	<b>231.182</b>	<b>1.437.727</b>		<b>2.588.717</b>	<b>129.436</b>	<b>380.541</b>	<b>123.948</b>	<b>161.132</b>	<b>3.383.774</b>	<b>4.094.366</b>

### Nieuwbouw

	BVO	bouw-kosten		NPU	bijkomende kosten	AK	W&R	totaal excl. BTW	totaal incl. BTW
Kringloop begane grond	2.400	1.350	3.240.000	5,00%	14,00%	4,00%	5,00%	4.235.082	5.124.449
Kringloop verdieping	1.000	1.150	1.150.000	5,00%	14,00%	4,00%	5,00%	1.503.193	1.818.863
	-							<b>5.738.274</b>	<b>6.943.312</b>
inrichten parkeren	915	125	114.375	5,00%	6,00%	4,00%	0,00%	132.391	160.194
inrichten voetpaden	2.873	75	215.438	5,00%	6,00%	4,00%	0,00%	249.373	301.742
inrichten groen	7.703	35	269.588	5,00%	6,00%	4,00%	0,00%	312.053	377.584
	<b>11.490</b>							<b>693.817</b>	<b>839.519</b>
	<b>11.490</b>		<b>4.989.400</b>	<b>249.470</b>	<b>650.564</b>	<b>199.576</b>	<b>219.500</b>	<b>6.432.092</b>	<b>7.782.831</b>
								<b>9.815.866</b>	<b>11.877.197</b>

## BIJLAGE 2



Binnenrijde:	Binnenrijde:										Binnenrijde:				Binnenrijde:										
	Vloeren:	reïngen en nazien vloerbedekking	reïngen en nazien tegelvloer	sauswerk wanden	reïngen en nazien tegelwerk	plaatselijk herstel / vervangen platen	reïngen en nazien herstel rool sanitair	nazien hemelwater-voeren	nazien en herstel / aanpassen ventilatie	nazien en herstel / aanpassen ventilatie	nazien en herstel / aanpassen ventilatie	reïngen en nazien herstel rool sanitair	reïngen en nazien herstel rool sanitair	reïngen en nazien herstel rool sanitair	reïngen en nazien herstel rool sanitair	reïngen en nazien herstel rool sanitair	reïngen en nazien herstel rool sanitair	reïngen en nazien herstel rool sanitair							
	35,00	30,00	850,00	75,00	25,00	11,750	250,00	10,00	75,00	15,00	15,00	12,50	15,00	10,00	10,00	75,00	75,00	7,50	10,00	35,00	14,175	68,850	124,200	84,000	
	28.350	9.000	25.500	2.250	11.750	50.000	250.000	10.000	75.000	15.000	12.500	15.000	10.000	10.000	7.500	75.000	75.000	7.500	10.000	35.000	14.175	68.850	124.200	84.000	
	28.350	9.000	32.300	2.250	11.750	50.000	250.000	10.000	75.000	15.000	12.500	15.000	10.000	10.000	7.500	75.000	75.000	7.500	10.000	35.000	14.175	68.850	124.200	84.000	
	35.807	11.367	40.796	2.842	14.840	63.151	250.000	10.000	75.000	15.000	12.500	15.000	10.000	10.000	7.500	75.000	75.000	7.500	10.000	35.000	17.903	86.859	156.867	106.094	
	1.790	568	2.040	142	742	3.158	250.000	10.000	75.000	15.000	12.500	15.000	10.000	10.000	7.500	75.000	75.000	7.500	10.000	35.000	895	4.348	7.843	5.305	
	5.264	1.671	5.997	418	2.182	9.283	250.000	10.000	75.000	15.000	12.500	15.000	10.000	10.000	7.500	75.000	75.000	7.500	10.000	35.000	2.632	12.783	23.059	15.596	
	1.714	544	1.953	136	711	3.024	250.000	10.000	75.000	15.000	12.500	15.000	10.000	10.000	7.500	75.000	75.000	7.500	10.000	35.000	857	4.164	7.511	5.080	
	2.229	708	2.539	177	924	3.931	250.000	10.000	75.000	15.000	12.500	15.000	10.000	10.000	7.500	75.000	75.000	7.500	10.000	35.000	1.114	5.413	9.764	6.604	
	<b>46.804</b>	<b>14.858</b>	<b>53.325</b>	<b>3.715</b>	<b>19.398</b>	<b>82.546</b>	<b>250.000</b>	<b>10.000</b>	<b>75.000</b>	<b>15.000</b>	<b>12.500</b>	<b>15.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>7.500</b>	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>	<b>7.500</b>	<b>10.000</b>	<b>35.000</b>	<b>23.402</b>	<b>113.666</b>	<b>205.045</b>	<b>138.678</b>	
	485.700	626.079	31.304	5,0%	31.304	5,0%	31.304	5,0%	31.304	5,0%	31.304	5,0%	31.304	5,0%	31.304	5,0%	31.304	5,0%	31.304	5,0%	31.304	5,0%	31.304	5,0%	31.304
	69.398	14,0%	69.398	14,0%	69.398	14,0%	69.398	14,0%	69.398	14,0%	69.398	14,0%	69.398	14,0%	69.398	14,0%	69.398	14,0%	69.398	14,0%	69.398	14,0%	69.398	14,0%	69.398
	33.906	6,0%	33.906	6,0%	33.906	6,0%	33.906	6,0%	33.906	6,0%	33.906	6,0%	33.906	6,0%	33.906	6,0%	33.906	6,0%	33.906	6,0%	33.906	6,0%	33.906	6,0%	33.906
	23.960	4,0%	23.960	4,0%	23.960	4,0%	23.960	4,0%	23.960	4,0%	23.960	4,0%	23.960	4,0%	23.960	4,0%	23.960	4,0%	23.960	4,0%	23.960	4,0%	23.960	4,0%	23.960
	3.115	0,5%	3.115	0,5%	3.115	0,5%	3.115	0,5%	3.115	0,5%	3.115	0,5%	3.115	0,5%	3.115	0,5%	3.115	0,5%	3.115	0,5%	3.115	0,5%	3.115	0,5%	3.115
	485.700	626.079	31.304	5,0%	31.304	5,0%	31.304	5,0%	31.304	5,0%	31.304	5,0%	31.304	5,0%	31.304	5,0%	31.304	5,0%	31.304	5,0%	31.304	5,0%	31.304	5,0%	31.304
	ABK	69.398	14,0%	69.398	14,0%	69.398	14,0%	69.398	14,0%	69.398	14,0%	69.398	14,0%	69.398	14,0%	69.398	14,0%	69.398	14,0%	69.398	14,0%	69.398	14,0%	69.398	14,0%
	AK	33.906	6,0%	33.906	6,0%	33.906	6,0%	33.906	6,0%	33.906	6,0%	33.906	6,0%	33.906	6,0%	33.906	6,0%	33.906	6,0%	33.906	6,0%	33.906	6,0%	33.906	6,0%
	Winst en risico	23.960	4,0%	23.960	4,0%	23.960	4,0%	23.960	4,0%	23.960	4,0%	23.960	4,0%	23.960	4,0%	23.960	4,0%	23.960	4,0%	23.960	4,0%	23.960	4,0%	23.960	4,0%
	verzekeringen	3.115	0,5%	3.115	0,5%	3.115	0,5%	3.115	0,5%	3.115	0,5%	3.115	0,5%	3.115	0,5%	3.115	0,5%	3.115	0,5%	3.115	0,5%	3.115	0,5%	3.115	0,5%
	NPU	31.304	5,0%	31.304	5,0%	31.304	5,0%	31.304	5,0%	31.304	5,0%	31.304	5,0%	31.304	5,0%	31.304	5,0%	31.304	5,0%	31.304	5,0%	31.304	5,0%	31.304	5,0%
	bijkomende kosten	92.034	14,0%	92.034	14,0%	92.034	14,0%	92.034	14,0%	92.034	14,0%	92.034	14,0%	92.034	14,0%	92.034	14,0%	92.034	14,0%	92.034	14,0%	92.034	14,0%	92.034	14,0%
	AK	29.977	4,0%	29.977	4,0%	29.977	4,0%	29.977	4,0%	29.977	4,0%	29.977	4,0%	29.977	4,0%	29.977	4,0%	29.977	4,0%	29.977	4,0%	29.977	4,0%	29.977	4,0%
	W&R	38.970	5,0%	38.970	5,0%	38.970	5,0%	38.970	5,0%	38.970	5,0%	38.970	5,0%	38.970	5,0%	38.970	5,0%	38.970	5,0%	38.970	5,0%	38.970	5,0%	38.970	5,0%
	totaal kosten excl. BTW	<b>818.363</b>		<b>818.363</b>		<b>818.363</b>		<b>818.363</b>		<b>818.363</b>		<b>818.363</b>		<b>818.363</b>		<b>818.363</b>		<b>818.363</b>		<b>818.363</b>		<b>818.363</b>		<b>818.363</b>	

**Bouwdeel B**

buitenzijde (schil):

vloeren: BVO 810  
gevel: 810  
- ramen: m2 790  
- deuren: m2 300  
st. 30  
m2 20  
st. 8  
dicht: 470  
dak: platdak 810  
hellend 470  
dakrand/goot 200  
hwa's 20  
zonnepanelen 160

eenheidsprijs: BVO 810

reïngen en nazien vloerbedekking

reïngen en nazien tegelvloer

sauswerk wanden

reïngen en nazien tegelwerk

plaatselijk herstel / vervangen platen

reïngen en nazien herstel rool sanitair

nazien hemelwater-voeren

nazien en herstel / aanpassen ventilatie

nazien en herstel / aanpassen ventilatie

nazien en herstel / aanpassen ventilatie

mechanische gebalanceerde ventilatie

gasloos verwarmen van het gebouw

zonnepanelen







BIJLAGE 3

