

TOETSING HAALBAARHEIDSONDERZOEK

'We gaan voor BRONS!' vernieuwbouw Pand9 te Zaltbommel

IN OPDRACHT VAN:

De Driehoek Toekomst Pand9



DATUM: 13 oktober 2025

REVISIE: 27 november 2025

VERSIE: DEFINITIEF **v2.0.1**

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding.....	3
2.	Beschikbare informatie	4
3.	Scope van het onderzoek.....	4
4.	TECHNISCHE BEOORDELING HAALBAARHEID AANPAK VERNIEUWBOUW	5
4.1.	Uitwerking ontwerp en specificaties	5
4.2.	Vloeren	5
4.3.	Spouwmuren en gevels	5
4.4.	Daken.....	6
4.5.	W-installatie	6
4.6.	E-installatie.....	7
4.7.	Zonnepanelen.....	7
4.8.	Conclusie en advies n.a.v. de Technische analyse.....	7
5.	VERVOLGAANPAK REALISATIE PLAN VERNIEUWBOUW	8
6.	ONDERDELEN VOOR NADERE ONDERBOUWING AANPAK VERNIEUWBOUW	8
6.1.	De maatschappelijke functie	8
6.2.	Look en Feel.....	8
6.3.	Ruimtelijke en functionele uitgangspunten	9
7.	FINANCIËLE ONDERBOUWING PLAN VERNIEUWBOUW	9
7.1.	Investering en dekking uitbreiding	13
7.2.	Rapporten en onderzoeken.....	14
7.3.	Conclusie	15
7.4.	Reactie op beoordeling van het concept door Huurderscollectief Pand9 en Stichting LTS Saltbommel.....	16

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 aan 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. Met sobere en doelmatige ingrepen, in het kader van een "vernieuwbouw", wil men de levensduur van het pand verlengen tot ten minste 2050. Hiervoor wordt door de kerngroep vanuit het Huurderscollectief het Haalbaarheidsonderzoek 'We gaan voor BRONS!' opgesteld.

De Driehoek Toekomst Pand9 heeft aan FiMek verzocht de mogelijkheden voor vernieuwbouw volgens het plan 'We gaan voor BRONS!' nader te onderzoeken en hierover te rapporteren.

Het college van B&W en de gemeenteraad wensen een onafhankelijke en objectieve beoordeling van het haalbaarheidsonderzoek op volledigheid, realiteitszin en kosten. De opdracht voor FiMek beperkt zich nadrukkelijk tot hetgeen is opgenomen in het haalbaarheidsonderzoek 'We gaan voor BRONS!'.

Op 6 oktober 2025 hebben wij de conceptrapportage toegelicht en beschikbaar gesteld. Op 9 oktober 2025 hebben wij van het Huurderscollectief Pand9 en Stichting LTS Saltbommel reacties mogen ontvangen. Deze reacties zijn als BIJLAGE 4 en BIJLAGE 5 aan de definitieve rapportage toegevoegd.

Belangrijk aspect in deze reacties is dat deze rapportage oordeelt op basis van een reguliere procesgang. In onze visie valt het te adviseren om tot een integraal ontwerp te komen gebaseerd op een bijdrage van specialisten op diverse deelgebieden. Het is vanzelfsprekend niet uitgesloten dat hier met een "nuchtere en doelgerichte aanpak" met specifieke technische ondersteuning een vergelijkbaar resultaat wordt behaald. We kunnen hier vertrouwen in hebben, maar dit niet als uitgangspunt meenemen waarbij alle risico's ten aanzien van kosten, garanties, borging van kwaliteit en borging van financiële risico's afdoende worden ingevuld.

Vergelijkbaar hierbij is het uitvoeren van werkzaamheden door de inzet van vrijwilligers. Dit is voor bepaalde onderdelen absoluut mogelijk en evident wenselijk vanuit de visie van Pand9. Echter geldt ook hier dat dit niet als uitgangspunt meegenomen kan worden.

Voor deze aspecten, inzet specialisten en uitvoeren van werkzaamheden door de inzet van vrijwilligers, kunnen wij ons heel goed voorstellen dat daar keuzes worden gemaakt die tot reductie van de investering zal leiden. Echter maakt FiMek met deze motivatie deze keuze niet maar ondersteund wel de visie dat dit tot een efficiëntere investering kan leiden.

Met bovenstaande en een beperkte aanpassing in hoofdstuk 7 'financiële onderbouwing' hebben de reacties geen inhoudelijke wijzigingen van het concept tot gevolg gehad. Wel is na de conclusie een aanvullende toelichting opgenomen waarin wij op de resterende ontvangen opmerkingen reageren.

2. Beschikbare informatie

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

- Haalbaarheidsonderzoek Pand9 'We gaan voor BRONS!' Ongedateerd.
- Memo van Huurderscollectief Pand9 met het onderwerp Haalbaarheidsonderzoek Toekomst Pand9 'We gaan voor BRONS!' d.d. 28 juli 2025.
- Memo van Huurderscollectief Pand9 met het onderwerp Haalbaarheidsonderzoek Toekomst Pand9 'We gaan voor BRONS!' d.d. 2 september 2025.
- Het Excel bestand met de bestandsnaam: Kopie van Conceptberekening financiering Pand9 brons 02092025 (3) met daarin 3 tabbladen, investeringen, annuïtaire lening en zonnepanelen.
- Word document met de bestandsnaam: 250902 definitieve begroting (3) en aanhef in de tekst Totaalprijzen voor vernieuwbouw Pand9.
- 250728 CV Ruud Merks.docx
- Lijst van ingeschakelde bedrijven en organisaties (19 regels) ongedateerd.
- Bouwtechnische keuring Constructie d.d. 15 mei 2025 opgesteld midden Nederland Bouwingenieurs.
- Haalbaarheidsonderzoek optopping gebouw 24 juni 2025 opgesteld midden Nederland Bouwingenieurs.

Op 10 september 2025 hebben Bob Bergmans en Marco van der Meijde (FiMek) op locatie een gesprek gehad met Ruud Merks en Wim Lambooy waarbij de initiatieven zijn besproken. Naar aanleiding van dit overleg zijn de volgende aanvullende stukken beschikbaar gesteld:

- USB stick met een bouwkosten raming.
- Ordner met daarin tekeningen, schetsen en offertes van diverse onderaannemers.
- Tekeningen van de bestaande situatie uit het gemeentelijk archief, diverse nummers en data.
- Tekening BVO Bestaand, Blad VO-01-1 t/m VO-01-6 d.d. 10-10-2024.

Alle voorgenoemde stukken en informatie uit het gesprek op 10 september zijn betrokken in het onderzoek.

3. Scope van het onderzoek

De scope van het onderzoek is door FiMek in afstemming met de Gemeente en het Huurderscollectief d.d. 28 augustus 2025 als volgt gedefinieerd:

- Beoordeling van de inhoud en haalbaarheid van het Haalbaarheidsonderzoek: Pand9 'We gaan voor BRONS' op basis van de beschikbare informatie.
- Signaleren waar onderdelen nog onvoldoende zijn onderbouwd of nadere uitwerking vereisen om het Haalbaarheidsonderzoek goed te kunnen beoordelen. Eventuele onzekerheden of beperkingen in de onderliggende gegevens worden expliciet benoemd.
- Uitbrengen van een eerste, onderbouwde inschatting van de realiteitswaarde van het Haalbaarheidsonderzoek op hoofdlijnen.
- Verkennen, op basis van expertise, van kansen, randvoorwaarden en vervolgstappen die nodig zijn om de haalbaarheid nader te onderbouwen voor aanvullende varianten, zoals:

- optopping (bijvoorbeeld met atelierwoningen of zorgwoningen);
- volume-uitbreiding met circa 500 tot 1.000 m² BVO.
- Benoemen van eventuele hiaten in het Haalbaarheidsonderzoek vanuit de eigen professionele invalshoek.
- Analyse van vereiste omgevingsvergunning plichtige onderdelen en toetsing aan het vigerende omgevingsplan.

In aanvulling op de bovengenoemde advieswerkzaamheden heeft de gemeente Zaltbommel FiMek op 12 augustus jl. verzocht om, aan de hand van het Haalbaarheidsonderzoek, een bouwkostenraming en investeringsraming op te stellen.

4. TECHNISCHE BEOORDELING HAALBAARHEID AANPAK VERNIEUWBOUW

In het beoogde vernieuwbouw plan voor Pand9 'We gaan voor BRONS!' is de aanpak primair gericht op verbetering van de energetische kwaliteiten, het vergroten van het comfort en het herstellen van achterstallig onderhoud. Hierbij is het uitgangspunt het informele en laagdrempelige karakter te behouden.

4.1. Uitwerking ontwerp en specificaties

De uitwerking van het ontwerp en de specificaties voor de vernieuwbouw richten zich met name op verbetering van de bouwkundige schil (vloeren, gevels, dakvlakken) en de installaties (W-installaties, E-installaties en toevoegen zonnepanelen).

Voor de uitwerking van een groot aantal oplossingen voor het isoleren, plaatsing van voorzet kozijnen en het aanbrengen van verlaagde plafonds zijn schetsmatig tekeningen gemaakt van de specifieke posities. Daarbij is een onderdeel van het Haalbaarheidsonderzoek Pand9 'We gaan voor BRONS!' een bestek.

Door de schetsmatige uitwerking van de tekeningen en het beperkte bestek is nog onvoldoende uitwerking gegeven om te komen tot een meer nauwkeurige bepaling van de bouwkosten, de aanvraag van offertes voor de uitvoering van de werkzaamheden en om over te gaan tot verdere uitwerking van uitvoeringsstukken.

Hier is ons advies om integraal met adviseurs waaronder o.a. een gespecialiseerde installatie adviseur, constructeur en bouwkundige of architect tot een deugdelijk bestek en tekeningen te komen conform de reguliere / gangbare methodieken. Voor vrijwel alle voorgestelde oplossingen dient aanvullend nog een bouwfysische beoordeling opgesteld te worden voor exacte technische uitvoering en detaillering van de beoogde aanpassingen.

4.2. Vloeren

Voor het isoleren van de vloeren en funderingsbalken wordt voor een eenduidige systematiek gekozen zijnde PUR-spuitisolatie. Dit is een bewezen en effectieve methode en zeer waarschijnlijk economisch de beste keuze. Groot voordeel is dat deze methode tijdens de uitvoering in de bestaande ruimten nauwelijks tot overlast zal leiden. Aandachtspunt hierbij is de toepassing in vochtige ruimten en ter plaatse van reeds aanwezige koudebruggen in de constructie, waardoor na toepassing mogelijk vochtproblemen kunnen ontstaan.

4.3. Spouwmuren en gevels

Er is een duidelijke analyse van de huidige specificatie van de aanwezige spouwen rond het pand. Vervolgens is er voor iedere geveldeel een maatwerkoplossing uitgewerkt passend bij de specifieke omstandigheden. In veel gevallen wordt er voor gekozen om de aanwezige spouw te isoleren en de aanwezige kozijnen te vervangen door nieuwe (kunststof) kozijnen.

De algemene opmerking is dat bij al deze oplossingen goed bouwfysisch onderzoek gedaan moet worden ten einde bouwfysische problemen te voorkomen. Daarbij blokkeert deze oplossing in een aantal gevallen de ventilatie van spouw en kruipruimte, ook dit is een bouwfysisch aandachtspunt. Bij het vervangen van kozijnen is het zeer ongewis welke situatie er wordt aangetroffen nadat een kozijn is verwijderd.

Wij zouden hier graag in overweging geven om voor het gehele pand naar een eenduidige oplossing te zoeken. Dit zou kunnen in de vorm van geïsoleerde metal stut voorzetwanden aan de binnenzijde en voorzet beglazing / kozijnen. Dit geeft aan aantal voordelen:

- De isolatiewaarde die behaald kan worden zal aanzienlijk hoger zijn;
- Ventilatie voorzieningen blijven in stand;
- Ook de buiten kozijnen blijven in stand.

4.4. Daken

Het voornemen voor de daken is om het totaal (4.730 meter²) te overlagen met isolatie en nieuwe bitumen, de huidige bedekking blijft dan liggen. Uit de richtprijzen van Verhagen Dakbedekking blijkt dat het voornemen is om met ca. 142 mm PIR te isoleren. Hiermee kan een nieuwbouwwaarde worden behaald. Terecht wordt aangegeven dat de dakranden verhoogd dienen te worden en de HWA'S verlengd. Reparatie en vervanging van dakkoepels is meegenomen.

Ook blijkt uit het bericht van Verhagen Dakbedekking dat de bouwhal (voormalig gymnastieklokaal) in 2025 voorzien is van nieuwe dakbedekking en de technische ruimte in 2013. Zoals het nu lijkt worden deze daken ook aangepakt. Mogelijk kan hier nog een optimalisatie worden gevonden.

In de praktijklokalen is ervoor gekozen de thermische grens te verleggen door een geïsoleerd verlaagd plafond aan te brengen op ca. 3 meter boven het vloerniveau. Hier hebben wij in Hoofdstuk 6 (6.2 Look en feel) in deze rapportage ook op kwalitatief niveau een opmerking geplaatst. Technisch zijn hier ook een aantal aandachtspunten. Zo is de overspanning voor de isolatieplaten aanzienlijk en zal minimaal een hulpconstructie vereist zijn. Daarnaast dienen verlichtingsarmaturen, eventuele brandmelders en andere installatie onderdelen te worden verplaatst. Wij twijfelen aan de technische haalbaarheid van deze oplossing.

Hier is onze conclusie dat behoudens de praktijklokalen de juiste keuzes worden gemaakt voor het isoleren en overlagen van het dak. Door 142 mm PIR aan te brengen zal dit aanzienlijk bijdragen aan de isolatie van het dak, in de huidige situatie is de isolatie zeer beperkt.

Voor de praktijklokalen zouden wij adviseren om een alternatief te onderzoeken wat de kwaliteit van de ruimtes grotendeels in stand houdt en technisch eenvoudiger aan te brengen is.

4.5. W-installatie

De huidige situatie omvat een gasgestookte installatie met warmteafgifte middels radiatoren. Het voorstel is om deze installatie te vervangen door een airco-/VRF-installatie. In het haalbaarheidsonderzoek staat "Hierdoor is al snel de keuze gezamenlijk gemaakt om in deze airco-/VRF-installatie toe te passen".

Verdere onderbouwing of motivatie ontbreekt. Het is van belang dat er een passend ontwerp wordt gemaakt waarin de maatregelen in de schil worden meegenomen en het specifieke gebruik van bepaalde ruimte.

Daarnaast vereist het voorgestelde systeem een aanzienlijke elektrisch transport. Is deze capaciteit aanwezig en is het aanwezige elektrische netwerk in het pand geschikt om deze vermogens te transporteren? In beginsel zal duidelijk moeten worden wat het aanwezig vermogen is en in hoeverre dit passend is bij een voorkeurssysteem. Indien dit vermogen te kritisch is, dan kan bij de netbeheerder worden geïnformeerd wat de mogelijkheden zijn voor uitbreiding, hierin adviseren we wel de nog te realiseren plannen in Waluwe III te betrekken. Het is immers een gebiedsaspect.

Ons advies is om deze aspecten duidelijker en integraal te onderzoeken en de aanname van het gekozen systeem te motiveren en te onderbouwen om aan te tonen dat dit de beste keuze is, waarbij voorzien kan worden in voldoende elektrisch vermogen. Hierbij rekening houdend met de toegepaste isolatie van vloeren, gevels en daken.

4.6. E-installatie

Voor de aanpassing van de elektrotechnische installaties zijn geen details uitgewerkt en is er nauwelijks budget gereserveerd. Onze verwachting is dat met de beoogde airco-/VRF-installatie er zeker aanpassingen vereist zijn. Voorst zullen er aanpassingen volgen uit het aanbrengen van plaatselijk verlaagde plafonds, in bijvoorbeeld de praktijklokalen, en voorzetwanden.

Ons advies is om dit onderdeel door een gespecialiseerde adviseur in combinatie met het concept voor verwarmen en koelen en mogelijk bouwfysica verder te laten onderzoeken en uit te werken in een bestek.

4.7. Zonnepanelen

De toepassing van zonnepanelen kan een goede keuze zijn met een relatief beperkte investering, aangezien de energie direct door de gebruikers benut kan worden. De geschatte besparing per jaar van € 12.000 is nog niet verder onderbouwd. We vragen ons hierbij onder andere af of rekening is gehouden met de afschaffing van de salderingsregeling.

Overweging hier kan nog zijn om minder panelen te plaatsen en met de daarmee vermeden kosten voor zonnepanelen, een accu te plaatsen voor de opslag en gebruik tijdens de nacht. Met het voorgenomen beleid om de salderingsregeling af te schaffen kan dit mogelijk een hoger resultaat opleveren. De accu kan dan ook ingezet worden om te laden in daluren en te gebruiken tijdens de piek.

4.8. Conclusie en advies n.a.v. de Technische Analyse

Bij de keuzes voor de verschillende technische oplossingen ontbreekt een belangrijk aspect, de toetsing van het effect van de ingreep. Zoals hierboven beschreven is er een groot scala aan technische maatregelen genomen ten einde de energielast van het pand te verlagen. De keuzes lijken logisch in de ambitie, echter is op geen enkele wijze te beoordelen hoe deze investeringen presteren ten opzichte van de huidige situatie en of deze aanpassingen en investeringen misschien wel uiterst inefficiënt zijn. Voorts zijn beoogde bezuinigingen door deze aanpassingen als een exploitatie voordeel ingerekend zonder dat deze zijn te toetsen en te kwantificeren.

De analyse van uitgangs- en eindsituatie ontbreekt, waardoor effecten en kostenefficiëntie nu niet aantoonbaar zijn. Aanvullend onderzoek is nodig om investeringsbeslissingen verantwoord te kunnen nemen.

Advies is om tot een integraal voorlopig ontwerp (VO) en aansluitend een definitief ontwerp (DO) te komen met gemotiveerde keuzes passend bij de omstandigheden en het gebruik.

Gebaseerd op deze processtappen (VO, DO) kunnen bouwkostenramingen worden opgesteld waarmee toetsing mogelijk is op de uitgangspunten.

5. VERVOLGAANPAK REALISATIE PLAN VERNIEUWBOUW

In het gesprek van 10 september 2025 met Ruud Merks en Wim Lambooy hebben wij een toelichting gekregen op de wijze waarop de werkzaamheden worden georganiseerd. Deze systematiek noemen wij “general contracting” en is een gangbare methode. Hierbij is geen hoofdaannemer betrokken zoals bij een traditioneel project maar zal de initiatiefnemer middels zijn projectorganisatie zelf alle deelcontracten aangaan met de onderaannemers en leveranciers.

Belangrijk te vermelden is dat bij deze methodiek de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk is voor het bewaken van de integraliteit van de werkzaamheden, de planningen, verzekering en voorzieningen op de bouwplaats. Het verkrijgen van garanties op onderdelen en de werkzaamheid van de combinatie van onderdelen is hierbij een belangrijk aandachtspunt.

Door deze methode toe te passen komen de staatkosten van de aannemer zoals winst & risico en algemene kosten te vervallen, wat een voordeel op kan leveren in de totale kosten. Wel dient er aandacht voor te zijn dat de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk is voor voorzieningen op de bouw, bouwplaatsinrichting, veiligheid en beveiliging (algemene bouwplaatskosten, ABK) en een CAR-verzekering. Deze systematiek vereist intensieve betrokkenheid van de initiatiefnemer en haar projectorganisatie.

Ons advies is om voor deze aanpak een duidelijk plan van aanpak op te stellen, met daarbij een inventarisatie van de voorzieningen op de bouw, bouwplaatsinrichting, maatregelen en verzekeringen inclusief de kosten voor deze aspecten. Voorts valt het te adviseren een duidelijke demarcatie op te stellen tussen alle verschillende disciplines, om hiermee te voorkomen dat de werkzaamheden technisch en praktisch niet op elkaar aansluiten. In de contracten met de onderaannemers en leveranciers dienen deze demarcaties duidelijk te zijn. Als onderdeel van het (integrale) ontwerp kan de demarcatie worden uitgewerkt en dit is dan onderdeel van de stukken die aan de onderaannemers worden aangeboden.

Omissies in de planning, uitwerking of demarcatie zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer ten laste van de post onvoorzien. U moet zich realiseren dat dit een uiterst intensief en complexe organisatie is.

6. ONDERDELEN VOOR NADERE ONDERBOUWING AANPAK VERNIEUWBOUW

6.1. De maatschappelijke functie

De stelling is dat Pand9 met de diversiteit aan functies, gebruikers en bezoekers een belangrijk onderdeel is in het sociaal-maatschappelijk-cultureel ecosysteem in Zaltbommel. Zonder dat wij in staat zijn om dit objectief te beoordelen hebben wij door de verschillende bezoeken aan Pand9 ook de indruk gekregen dat dit een belangrijke maatschappelijke schakel is die op een gastvrije, informele, laagdrempelige en discrete manier voorziet in een brede behoefte.

Doelstelling van het huurderscollectief is om deze unieke mix en het doel te behouden. Een beoordeling van de werkelijke maatschappelijke impact ligt buiten onze scope (en kennis en kunde).

6.2. Look en Feel

De functies en het laagdrempelige karakter vragen om een informele look en feel van het gebouw. Met deze visie heeft het huurderscollectief zijn onderzoek uitgewerkt. Wij concluderen dat de beoogde aanpak en de uit te voeren werkzaamheden binnen de vernieuwbouw deze

look en feel grotendeels in stand zullen houden en dat de voorgestelde vernieuwbouwactiviteiten met name energetische en comfort doelen dienen.

Wel zijn we vanuit de ruimtelijke kwaliteit van de voormalige praktijklokalen waar nu de kringloop is gevestigd kritisch op het voornemen om deze te isoleren middels een “verlaagd plafond”. Het voornemen is om in deze ruimten de thermische grens te verleggen door een geïsoleerd verlaagd plafond aan te brengen op ca. 3 meter boven het vloerniveau. Wij denken dat de ruimtelijke en geometrische kwaliteit, evenals de inval van natuurlijk licht, zodanig worden aangetast dat de ruimten onaantrekkelijk worden om in te verblijven. Dit geldt des te meer omdat het een kringloopwinkel betreft: de hoogte en vorm wekken de indruk dat de ruimte niet overvol is, terwijl dat in werkelijkheid wel zo is.

Ons advies is: Hoewel de keuze energetisch te verklaren is, adviseren wij deze te heroverwegen.

6.3. Ruimtelijke en functionele uitgangspunten

Een van de beschreven onderzoeksvragen in het haalbaarheidsonderzoek is “Omvang: het pand moet groot genoeg zijn om alle bestaande huurders te kunnen huisvesten”. Dit is een uiterst relevante vraag binnen de opgave die minimaal antwoord moet geven op:

1. Hebben de huidige gebruikers te veel of te weinig ruimte in gebruik.
2. Past het profiel van alle aanwezige gebruikers ook nog in het algemene doel van Pand9.
3. Zijn er aanvullende functies die nu (nog) geen ruimte hebben in Pand9 die men graag toevoegt aan het aanbod.
4. Is er zicht op, of een ambitie voor, uitbreiding van functies of groei van aanwezige functies op middellange termijn (5 jaar).
5. Zijn er (algemene) functies die samengevoegd kunnen worden ten einde ruimte te besparen.
6. Resulteert het voorgaande in de kritische bepaling van de omvang van Pand9 na de vernieuwbouw en eventuele uitbreidingsmogelijkheden om te kunnen voorzien in uitbreiding en grip op de midden lange termijn (5 jaar).

Ondanks dat deze vraagstelling is opgenomen in het haalbaarheidsonderzoek wordt hier op geen enkele wijze onderzoek naar gedaan. Naar ons oordeel is het zeer van belang om te beoordelen in hoeverre de huidige gebruikers passend zijn gehuisvest, of deze gebruikers ook passend zijn binnen de 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.

7. FINANCIËLE ONDERBOUWING PLAN Vernieuwbouw

We maken hier een onderscheid tussen de bouwkostenraming van de investeringskosten, de verwachte exploitatie en de beoogde dekking.

Bouwkostenraming

Aan de hand van de beschreven werkzaamheden in de haalbaarheidsanalyse hebben wij voor de voorgenomen werkzaamheden een bouwkostenraming gemaakt. Hierbij zijn de hoeveelheden geanalyseerd op basis van de tekeningen van de bestaande situatie en afgerond naar honderdtallen. Indien wij kosten noodzakelijk achten vanuit de werkzaamheden in de haalbaarheidsanalyse hebben we deze toegevoegd in onze bouwkostenraming. In de

bouwkostenraming hebben we dit vervolgens per onderdeel inzichtelijk gemaakt zoals: gevel, na-isolatie, vergeten onderdelen etc. etc.

Het standpunt in de reactie van Stichting LTS Salt Boemel is dat:

- Prijsverschillen bestaan tussen aluminium raamkozijnen.

Het prijsverschil is inderdaad aanwezig, maar niet in de orde van grootte zoals verondersteld (€ 400.000). De totale post directe kosten voor het vervangen van de gevelkozijnen bedraagt € 1.375.000. Hiervan heeft € 990.000 rechtstreeks betrekking op de kozijnen. Overige onderdelen, zoals stelkozijnen en waterslagen, blijven vereist, ook bij toepassing van kunststof kozijnen.

De gemiddelde directe kosten voor een aluminium kozijn, inclusief draaiende delen, paneelvulling en beglazing, bedragen volgens de begroting van FiMek circa € 690 per m². Een kunststof systeem (eveneens inclusief draaiende delen, paneelvulling en beglazing) is circa € 75 per m² voordeliger. Het verschil in de begroting is ca € 118.000. We hebben dit aangepast.

- Er geen rekening is gehouden met het reinigen van de gevel.

Dit betreft geen esthetische overweging, maar is naar onze mening zeer waarschijnlijk bouwfysisch noodzakelijk. De gevel is vervuild, wat mogelijk het damptransport belemmert. Dit transport is essentieel en de exacte noodzaak zal moeten blijken uit de bouwfysische onderzoeken.

- Offerte dakbedekking is lager.

Bij het opstellen van onze bouwkostenraming hanteren wij marktconforme uitgangspunten en eenheidsprijzen. Deze kunnen inderdaad afwijken van beschikbare offertes voor specifieke onderdelen. Toch is het bij een dergelijke toetsing van belang om marktconforme uitgangspunten te hanteren, aangezien de voorgelegde offertes (nog) geen contractuele, prijsvaste afspraken vertegenwoordigen.

- Algemene bouwplaatskosten kunnen lager.

Dit is en blijft onze inschatting, hierbij aangemerkt wat we ook in de inleiding meegeven dat door de inzet van o.a. vrijwilligers dit tot een lagere investering kan leiden.

Voor de volledigheid hebben wij ook de algemene bouwplaatskosten (ABK) geraamd daar deze kosten ons inziens noodzakelijk zijn om de werkzaamheden te kunnen realiseren.

Vergelijking bouwkostenraming met het haalbaarheidsonderzoek:

	Haalbaarheidsonderzoek	Analyse FiMek
Directe kosten	€ 3.715.000	€ 4.096.300
Algemene bouwplaatskosten	€ 115.000	€ 517.031
Post onvoorzien / planuitwerking	€ 600.000	€ 421.428
CAR	€ -	€ 19.876
Bijkomende kosten advies en begeleiding	€ 115.000	€ 250.000
Subtotaal excl. BTW	€ 4.545.000	€ 5.304.635

Conclusies en advies bouwkostenraming

De specificatie van de bouwkostenraming van FiMek is als **BIJLAGE 1** toegevoegd.

Naast de directe kosten zit er ook aan aanzienlijk verschil in de algemene bouwplaatskosten. Daar er voor "general contracting" wordt gekozen is het noodzakelijk dat de initiatiefnemer in een groot aantal voorzieningen voorziet zoals veiligheid, keten, steigers, liften, kranen en een uitvoerder met een werkvoorbereider. Van deze kosten hebben wij een begroting gemaakt en als **BIJLAGE 2** toegevoegd.

Een CAR (construction all risk) verzekering is een vereiste bij een werk als dit. Ook hier geldt dat deze door de initiatiefnemer afgesloten dient te worden.

De reservering voor bijkomende kosten en advies zijn te laag ingeschat. Naast dat er ons inziens nog een aantal rapporten opgesteld dienen te worden (zie verderop in deze rapportage) zullen er ook uitvoeringsstukken opgesteld moeten worden, (aanneem)contracten opgesteld dienen te worden en dient er ook rekening gehouden te worden met de aanvraag van een omgevingsvergunning en verschuldigde leges.

Dekking

De totale dekking gebaseerd op de raming uit het haalbaarheidsonderzoek wordt voorzien uit een combinatie van subsidies, gemeentelijke bijdragen en een bancaire lening. Verwachting vanuit de stukken is dat scenario midden de uitkomst zal zijn, bij de beoordeling focussen we ons op dit scenario.

Benodigde financiering	€ 5.098.000	
Fonds verduurzaming Maatschappelijk vastgoed	€ 100.000	
Steengoed benutten	€ 25.000	
Wijken Dorpen deal	€ 200.000	
DUMAVA-subsidie	€ 500.000	
Gemeente Zaltbommel	€ 400.000	
Lening BNG	€ 4.000.000	
Totaal	€ 5.225.000	

Op dit moment is de hardheid van de subsidies niet aangetoond, mogelijk zijn er nog meer subsidiemogelijkheden en mogelijk vallen enkele subsidies geheel of gedeeltelijk af. Een financieringsstrategie met scenario's, planning en minimale voorwaarden is gewenst.

De bijdrage van gemeente Zaltbommel ad € 400.000 komt vermoedelijk voort uit de vermeden kosten voor de sloop van het pand ten gunste van de woningbouwplannen. Of er ook zondermeer op deze bijdrage gerekend kan worden is twijfelachtig. Deze kosten zijn onderdeel van een grondexploitatie die uiteindelijk een (positief) resultaat heeft. Bij het deels vervallen van deze grondexploitatie en daarmee het resultaat uit deze grondexploitatie, worden deze kosten niet gedekt.

Voor de lening van BNG dient gemeente Zaltbommel een garantstelling af te geven. Met de huidige opstal als onderpand en de verpanding van de huurstream lijkt een dergelijke financiering niet onhaalbaar. Bereidheid van gemeente Zaltbommel voor een garantstelling kunnen wij niet beoordelen.

De kapitaallast (rente en aflossing) die voortkomt uit de annuïtaire hypothecaire lening van € 4.000.000 bedraagt € 229.711 per jaar. Hiermee is na 25 jaar de hypothecaire lening volledig afgelost. Dit bedrag nemen we mee in de exploitatie beoordeling.

Exploitatie

Aan de hand van het document 'Kopie van Conceptberekening financiering Pand9 Brons 02092025 (3)' tabblad Investering.

De huuropbrengst over 2024 bedroeg € 170.797 excl. servicekosten. De servicekosten bedroegen € 123.506. Totale opbrengst huur en servicekosten in 2024 bedraagt € 294.303. Voor de beoordeling van de exploitatie laten wij de servicekosten buiten beschouwing.

Argumenten om de servicekosten buiten beschouwing te laten zijn:

1. Servicekosten worden op kostprijsniveau, vermeerderd met een beheersvergoeding van over het algemeen 5%, doorbelast aan de huurders naar rato van hun aandeel in het gebruik. De servicekosten dragen niet bij aan de exploitatie.
2. De servicekosten in de vernieuwbouwsituatie zijn niet bekend.

Gebaseerd op aanzienlijke aannames zou de totale kale aanvangshuur (exclusief servicekosten) na de vernieuwbouw minimaal € 282.000 bedragen. Bij onze aannames zijn we zeer terughoudend geweest met de kosten, omdat wij aannemen dat veel werkzaamheden door vrijwilligers worden uitgevoerd. Een reservering voor jaarlijks onderhoud, belastingheffingen en verzekeringen zijn onvermijdelijke kosten, hiervoor zijn aannames gedaan. Ook hebben we aangenomen dat de eigenaar en exploitant van het pand geen belasting betaalt. Met deze aannames is de specificatie van de exploitatie als volgt:

Jaar 1		
Opbrengsten		
Huuropbrengst		€ 281.961
Kosten		
Leegstand / mutatie	€ -	
Beheer (commercieel, technisch)	€ -	
Stelpost jaarlijks onderhoud	€ -25.000	
Belastingen en heffingen	€ -12.500	
Verzekering	€ -10.000	
Post onvoorzien (10%)	€ -4.750	
		€ -52.250
Netto operationeel inkomen		€ 229.711
Rente	€ -120.000	
Aflossing	€ -109.711	
		€ -229.711
Inkomen voor belasting		€ -
Belasting	€ -	
		€ -
Resultaat		€ -

De huur zal dus ten opzichte van de huur in 2024 met ca. 35% toenemen. Daar tegenover staat dat er op de servicekosten, zoals het energieverbruik, bespaard kan worden. De omvang van deze besparing kunnen wij niet bepalen.

Om voor huurders op een gelijk kostenniveau uit te komen in de combinatie van huur en servicekosten, dient er ten opzichte van de servicekosten in 2024 minimaal 90% bezuinigd te worden. De verwachting is dat dit geen reëel uitgangspunt is en de huurders zullen bereid moeten zijn om in totaal een hogere bijdrage te leveren aan de huur en servicekosten.

	exploitatie	service	Totaal
Huur en servicekosten 2024	€ 170.797	€ 123.506	€ 294.303
Jaar 1 na vernieuwbouw	€ 281.961	€ 12.342	€ 294.303

7.1. Investing en dekkingsuitbreiding

In een aanvullende vraagstelling is aan FiMek gevraagd om de haalbaarheid van een optopping op de voormalige leslokalen te analyseren. Deze optopping zou ingevuld kunnen worden met (sociale) huurwoningen.

Uit het Haalbaarheidsonderzoek 'optopping gebouw' van 24 juni 2025, opgesteld door Midden Nederland Bouwingenieurs, blijkt dat een optopping met een lichte bouwmethode constructief mogelijk is. Onze verwachting is dat er 14 sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden voor eenpersoonshuishoudens, met een gebruiksoppervlak van circa 33 m². De huur voor deze categorie bedraagt, prijspeil 2025, € 682,96 per maand.

Voor deze optopping hebben wij de investeringskosten en verwachte opbrengsten opgesteld. Hieronder volgt de samenvatting:

Grondkosten	€ --	
Sloopkosten	€ 62.342	
Bouwkosten	€ 1.561.100	
Bijkomende kosten	€ 202.943	
Kosten index	€ 88.202	
Rente	€ 56.030	
Onvoorzien	€ 197.062	
AK	€ 97.546	
Winst en Risico	€ 226.522	
BTW	€ 507.903	
Totaal investering	€ 2.999.650	
Beleggingswaarde		€ 2.936.728
Resultaat		€ 123.730 -/-

De investeringsbegroting is als **BIJLAGE 3** toegevoegd

Uitgangspunt hierbij is dat een lichte bouwmethode wordt toegepast. De huidige trappenhuizen worden verlengd, waarbij de entree gecombineerd wordt met de gebruikers van de voormalige leslokalen. Ook de liftschacht wordt verlengd en de liftinstallatie volledig vervangen. Daarnaast zijn algemene kosten opgenomen om de entrees en toegang op een goede manier te organiseren, zodat de veiligheid is gegarandeerd.

Een belangrijk uitgangspunt dat wij hebben gehanteerd (maar niet hebben kunnen toetsen), is dat er voor het parkeren van toekomstige bewoners geen extra voorzieningen vereist zijn en dat het huidige parkeeraanbod toereikend is.

De waardebepaling is gedaan op basis van de huidige huurwaarde, tegen een bruto aanvangsrendement van 4,4%. Alle kosten en opbrengsten zijn geïndexeerd over 2,5 jaar.

De investering levert geen financieel resultaat op, maar slechts een zeer beperkt tekort. Desondanks kan de vraag worden gesteld of dit een nuttige investering is. De combinatie van een woonfunctie met de ateliers achten wij lastig en niet wenselijk. Bovendien wordt met een dergelijke investering een horizon van minimaal 50 jaar verondersteld, terwijl de resterende levensduur van het pand naar verwachting korter zal zijn.

Ons advies is daarom om af te zien van dit initiatief.

7.2. Rapporten en onderzoeken

Om te kunnen toetsen en een aantal risico's uit te sluiten of juist te kwantificeren dient op een aantal aspecten nog aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Kosten hiervoor vallen onder bijkomende kosten en advies.

Energieprestatie; Zoals beschreven: voor een juiste beoordeling en kwantificering van het effect van de ingrepen is het essentieel dat zowel de uitgangssituatie als de eindsituatie duidelijk in kaart worden gebracht.

Advies is dit onderzoek door een gespecialiseerd bureau uit te laten voeren.

Asbest; Voor zover wij kunnen beoordelen o.b.v. de beschikbare informatie, beperkt het asbestonderzoek zich tot de toegepaste stopverf in de gevelkozijnen. Dit is een te beperkt onderzoek. Tijdens de bouwperiode (1966) werd er in Nederland veel asbest toegepast in bouwprojecten en is het derhalve niet uit te sluiten dat ook bij de realisatie van dit pand in het verleden asbesthoudende materialen zijn toegepast. Vanaf 1983 geldt een landelijk verbod voor het gebruik van asbest.

Ons advies is om een uitgebreid asbestonderzoek uit te laten voeren inclusief destructief onderzoek op verdachte posities. De onverhoopte aanwezigheid van asbest kan aanzienlijke saneringskosten met zich meebrengen. De uitkomsten kunnen praktische en financiële gevolgen hebben die inzichtelijk dienen te zijn in het afwegingskader. Het huidige onderzoeksniveau en de risico-inschatting zijn thans te beperkt.

Flora Fauna; Er is nog geen flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Voor een aantal werkzaamheden, zoals het vervangen van het dak, de dakranden en het isoleren van spouwruimten, is dit vereist. De consequenties van het (onverhoopt) aanwezig zijn van beschermde soorten kan een aanzienlijke impact hebben op de planning en daarmee op de kosten.

Ons advies is om een flora- en faunaquickscan uit te voeren om de aanwezigheid van beschermde soorten vast te stellen.

Eventuele aanwezigheid van beschermde soorten kan aanleiding geven tot vervolgonderzoek. De uitkomsten hiervan kunnen effect hebben op de kosten voor o.a. mitigerende maatregelen en de planning.

Bouwfysisch; Alle voorgestelde isolatiemethoden zullen een wijziging van de dampspanning in vloer, dak of gevel tot gevolg hebben. Om bouwfysische conflicten - en daarmee vaak ongezonde situaties - te voorkomen is het van belang dat dit vooraf wordt onderzocht.

Ons advies is om, nadat er een definitieve keuze is gemaakt welke isolatietoepassingen effectief en passend zijn in het geheel, deze bouwfysisch te laten beoordelen. Een bouwfysisch adviseur is onderdeel van het integrale ontwerp(team) en zal adviseren over de meest passende oplossingen.

7.3. Conclusie

Hoewel het buiten onze scope en competentie valt, begrijpen wij dat Pand9 – door de combinatie van functie en het gastvrije, laagdrempelige karakter – een zeer wezenlijke bijdrage kan leveren aan het sociaal-maatschappelijk netwerk in Zaltbommel. Dit helpt een groot aantal mensen op veel gebieden waarin de “reguliere” maatschappij niet voorziet.

De technische uitwerking van het beoogde vernieuwbouwplan is te globaal en met te veel onzekerheden omgeven. De motivatie en toetsing van de effecten van een groot aantal ingrepen zijn niet bekend. Daarmee valt de omvang van een substantiële investering van € 5.115.000 incl. BTW niet te verantwoorden. Meer en uitgebreider onderzoek door specialisten is noodzakelijk om tot een goede specificatie te komen.

Het voornemen om middels “general contracting” de vernieuwbouw te realiseren is verklaarbaar vanuit een beoogde kostenefficiëntie. Wij waarschuwen echter voor de complexiteit van deze vorm, de beheersing van het proces, de integratie en afstemming van alle onderdelen en het verkrijgen van garanties. Zorg ervoor dat er voor deze organisatievorm een gedegen plan van aanpak beschikbaar is.

Ruimtelijk-functioneel achten wij het noodzakelijk om een analyse en beoordeling van de aanwezige functies te maken, en op basis daarvan te bepalen welke functies daadwerkelijk bijdragen aan de doelstelling.

De raming van de totale verwachte kosten is te laag. In het haalbaarheidsonderzoek zijn de directe bouwkosten circa € 500.000 te laag ingeschat. Daarnaast verwachten wij dat de algemene bouwplaatskosten substantieel te laag zijn geraamd. De “general contracting” -methode brengt met zich mee dat veel voorzieningen en inspanningen van de initiatiefnemer worden verwacht. Deze zijn onvoldoende meegenomen. Dit geldt ook voor de kosten om tot uitvoeringsstukken te komen en voor bijkomende kosten, zoals leges.

Daarnaast wordt uitgegaan van een financiering die grotendeels op aannames is gebaseerd, of in ieder geval geen feitelijke onderbouwing bevat. Er wordt aangenomen dat er ruim € 1.250.000 aan subsidies en een bijdrage van de gemeente Zaltbommel kan worden verkregen. De realiteit en de condities van een BNG-lening met garantstelling door de gemeente Zaltbommel zijn niet onderbouwd of aangetoond.

Ten opzichte van de huidige exploitatie zullen de kosten voor de huurders aanzienlijk toenemen onder druk van de beoogde investering en servicekosten.

Het eventueel optoppen van de voormalige leslokalen is technisch goed mogelijk, echter draagt het financieel niet bij aan de haalbaarheid en hebben wij twijfels over de mix van de functies (met wonen) en de levensduur van het onderliggende gebouw.

Ons advies is dan ook om de voorgenomen vernieuwbouw van Pand9 niet op basis van de thans beschikbare stukken door te zetten. Het rendement van de investering is te onzeker, de specificatie en uitwerking van de beoogde ingrepen te beperkt, de verwachte kosten zijn met grote onzekerheid omgeven, de dekking van de investering is niet aangetoond en ook de exploitatie kent grote onzekerheden. Een uitgebreider onderzoek naar gebruik en gebruikers, een meer gedetailleerde uitwerking in bestek en tekening, en een toets op dekking en exploitatie zijn minimaal vereist om tot een verantwoord project te komen.

Als de ambitie blijft om Pand9 op deze locatie te handhaven, is ons advies om hiervoor een professionele projectorganisatie in te richten. Deze moet in de gelegenheid zijn om, op basis van een ruimtelijke, functionele en technische definitie, een totaal haalbaarheidsonderzoek op te stellen. Hierbij moeten ook vanuit de gemeente Zaltbommel de mogelijkheden voor financiële bijdragen en garantstellingen duidelijk zijn, evenals de minimale eisen ten aanzien van onder andere duurzaamheid, investeringsvolume en maximale investeringslast.

7.4. Reactie op beoordeling van het concept door Huurderscollectief Pand9 en Stichting LTS Saltbommel

Naar aanleiding van de ontvangen reacties op onze rapportage Toetsing Haalbaarheidsonderzoek d.d. 6 oktober 2025 (conceptversie 1.0) van het Huurderscollectief Pand9 en Stichting LTS Saltbommel, formuleren wij hierbij onze reactie. Op basis van deze reacties passen wij onze rapportage inhoudelijk niet aan. In de inleiding van de definitieve rapportage zullen wij vermelden dat wij deze reacties hebben ontvangen, en na de conclusie voegen wij een nadere motivatie toe die hierop aansluit.

Allereerst willen wij nogmaals benadrukken dat wij het succes, de functies en de werkwijze van Pand9 zeer goed begrijpen en hierin een duidelijke meerwaarde zien voor veel inwoners van Zaltbommel. Het behoud van een dergelijke functie, op deze of een vergelijkbare wijze, achten wij zeer waardevol en maatschappelijk noodzakelijk. Hoewel dit buiten onze kennis en kunde valt en geen onderdeel vormt van onze opdracht, erkennen wij het belang ervan nadrukkelijk.

Daarnaast waarderen wij de inspanningen, betrokkenheid en bevoegenheid van zowel het Huurderscollectief Pand9 als Stichting LTS Saltbommel om de doelstellingen voor de vernieuwbouw van Pand9 te realiseren. Wij hebben op geen enkele wijze bedoeld om deze inzet als amateuristisch of onvoldoende te kwalificeren. Integendeel: bijdragen van deze aard aan maatschappelijke initiatieven verdienen brede waardering. Wij realiseren ons bovendien de (financiële) beperkingen waarmee de initiatiefnemers worden geconfronteerd bij het uitvoeren van onderzoeken.

Tegelijkertijd ligt hierin ook de kern van onze beoordeling. Wij toetsen het project vanuit een klassieke vastgoedlogica en een gangbare projectorganisatie en -voorbereiding. Dat is noodzakelijk om opgaven van deze omvang op een verantwoorde wijze te kunnen beoordelen. Hoewel wij begrijpen dat dit initiatief in belangrijke mate wordt gedragen door vrijwilligers en maatschappelijke betrokkenheid, dient een project met een omvang van ruim € 5.000.000 op een verantwoorde wijze tot stand te komen, getoetst te kunnen worden en beheersbaar te zijn.

Voor de realisatie van de ambitie is een combinatie van subsidies, overheidsbijdragen en externe financiering vereist. Deze partijen zullen slechts overgaan tot het verstrekken van middelen indien alle risico's in beeld zijn en beheersbaar zijn, en er voldoende zekerheid bestaat over de totale aanneemsom. Daarbij geldt dat de gemeente Zaltbommel naar verwachting een garantie dient te verstrekken voor een financiering van circa € 4.000.000, waarmee het risico in belangrijke mate bij de gemeente komt te liggen.

Om aan de voorwaarden en garanties van deze partijen te kunnen voldoen, is een deugdelijke projectorganisatie noodzakelijk, met een professionele uitwerking van bestek en tekeningen en een gegarandeerde totale aanneemsom. Aan deze criteria wordt op dit moment niet voldaan. Op basis daarvan concluderen wij dat een nadere uitwerking en specificatie van het project wenselijk is om de haalbaarheid te kunnen beoordelen en aan deze criteria te kunnen voldoen.

Een ander belangrijk aandachtspunt betreft de technische keuzes die in het plan zijn gemaakt. Deze zijn op onderdelen niet gemotiveerd of onderbouwd, maar gebaseerd op verwachtingen dat ze de beste optie vormen. Hoewel deze veronderstelling in enkele gevallen juist kan zijn, is nadere onderbouwing noodzakelijk om dit te kunnen beoordelen. Daarnaast blijft de beschikbaarheid van voldoende elektrisch vermogen een reëel risico. Om het effect en rendement van de voorgestelde maatregelen te kunnen beoordelen, dient bovendien zowel de uitgangssituatie als de beoogde eindsituatie inzichtelijk te zijn.

Wij begrijpen de teleurstelling die onze conclusie bij u kan oproepen, maar zien op basis van de ontvangen reacties geen aanleiding om het rapport of de conclusie te herzien.

EINDE

BIJLAGE 1

RAMING



Projectnaam Pand 9
 Gemeente Zaltbommel
 Onderdeel bouw- en installatiekosten
 Opsteldatum 22-sep-2025 gewijzigd: 30-okt-2025
 Status initiatief

474.187	295.930	2.190.548	442.001	831.548	431.559	1.620.299	139.646	totaal ond.
1.920	1.920	1.978	5.020	3.430	1	6.885	1	hoeveelheid
247	154	1.107	88	242	431.559	235	139.646	prijs/eenh.

Uitgangspunten:					
Uurloon:	€	52,50	Opslagen:		aanemer
Uurloon uitvoerder:	€	85,00			door oa.
Uurloon werkvoorbereiding:	€	65,00			
Prijspijsdatum:		aug-25	Bouwtijd, (weken):	26,0	derden

Omschrijving	hoeveelheid	€ /eenh.	sub-totaal	totaal
--------------	-------------	----------	------------	--------

10.00 SLOOPWERK

verw. + afv. instal. onderdelen (radiatoren etc.)	6.885,0	BVO	10,00	68.850
verw. + afv. bestaande lift	1,0	post	3.500,00	3.500
verw. + afv. groen/begroeiing	1,0	post	5.000,00	5.000
verw. + afv. asbest	1,0	stelpost	10.000,00	10.000
diverse kleine sloopwerken	1,0	stelpost	15.000,00	15.000
Totaal				102.350

12.00 GRONDWERK

ontgraven t.b.v. HWA standleiding	28,0	post	75,00	2.100
Totaal				2.100

15.00 TERREINVERHARDING

plaatselijk herstel bestrating a.g.v. werkzaamheden	1,0	stelpost	5.000,00	5.000
herbestraten t.p.v. HWA standleiding	28,0	post	85,00	2.380
Totaal				7.380

22.00 METSELWERK

reinen gevelmetselwerk	1.240,0	m2	10,80	13.392
inspectie metsel-/voegwerk	1.240,0	m2	3,30	4.092
(plaatselijk) herstel voegwerk	372,0	m2	19,40	7.217
stenen vervangen	220,0	st.	10,00	2.200
stenen repareren	450,0	st.	5,00	2.250
impregneren olie basis	1.240,0	m2	10,00	12.400
raamdorpels opnieuw voegen	1,0	stelpost	4.000,00	4.000
Totaal				45.551

23.00 PREFAB BETONELEMENTEN

reinen siergrind	680,0	m2	11,90	8.092
inspectie gevelelementen	680,0	m2	3,20	2.176
herstel/reparatie gevelelem. (incl. voegen)	680,0	m2	21,18	14.400
Totaal:				24.668

30.00 RAMEN, DEUREN EN KOZIJNEN

Gevelkozijnen, staal:	8,0	m2	1.212,66	
verwijderen en afvoeren best. kozijnen	3,0	st.	390,00	1.170
herstel/vervangen stelkozijnen	20,0	m1	50,25	1.005

gevel	naisolatie	gevel- openingen	vloer	dak	binnen- afwerking	installaties	lift	mogelijk zelf uit te voeren / beschik-baar te stellen
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	68.850	3.500	-
5.000	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	10.000	-	-	-	-	-	-
4.500	2.500	5.000	500	-	-	2.500	-	-
9.500	2.500	15.000	500	-	-	71.350	3.500	-
-	-	-	-	-	-	2.100	-	-
-	-	-	-	-	-	2.100	-	-
750	1.000	1.000	-	750	-	1.500	-	5.000
-	-	-	-	-	-	2.380	-	-
750	1.000	1.000	-	750	-	3.880	-	5.000
13.392	-	-	-	-	-	-	-	-
4.092	-	-	-	-	-	-	-	-
7.217	-	-	-	-	-	-	-	-
2.200	-	-	-	-	-	-	-	-
2.250	-	-	-	-	-	-	-	-
12.400	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	4.000	-	-	-	-	-	-
41.551	-	4.000	-	-	-	-	-	-
8.092	-	-	-	-	-	-	-	-
2.176	-	-	-	-	-	-	-	-
14.400	-	-	-	-	-	-	-	-
24.668	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	1.170	-	-	-	-	-	-
-	-	1.005	-	-	-	-	-	-

omschrijving	hoeveelheid	eenheid	€/eenh.	sub-totaal	totaal	gevel	naisolatie	gevel- openingen	vloer	dak	binnen- afwerking	installaties	lift	mogelijk zelf uit te voeren / beschikbaar te stellen
vervangen onderdorpel/kantplank aanbrengen stalen deurkozijn/trafodeur	3,0 3,0	m1 st	206,25 2.302,50	619 6.908		-	-	619 6.908	-	-	-	-	-	-
Gevelkozijnen, kunststof:	1.430,0	m2	963,62	Totaal	9.701	-	-	9.701	-	-	-	-	-	-
verwijderen en afvoeren best. kozijnen herstel/vervangen stelkozijnen	162,0 1.970,0	st. m1	390,00 128,75	63.180 253.638		-	-	63.180 253.638	-	-	-	-	-	-
leveren en aanbrengen kunststof bu-kozijnen	1.430,0	m2	475,00	679.250		-	-	679.250	-	-	-	-	-	-
- toeslag slank profiel	1.430,0	st.	47,50	67.925		-	-	67.925	-	-	-	-	-	-
- toeslag draairaam	180,0	st.	250,00	45.000		-	-	45.000	-	-	-	-	-	-
- toeslag valraam	120,0	st.	250,00	30.000		-	-	30.000	-	-	-	-	-	-
- toeslag enkele deur	30,0	st.	850,00	25.500		-	-	25.500	-	-	-	-	-	-
- toeslag dubbele deur	2,0	st.	1.250,00	2.500		-	-	2.500	-	-	-	-	-	-
- toeslag ventilatieroosters	162,0	st.	75,00	12.150		-	-	12.150	-	-	-	-	-	-
panelen/paneelvulling	90,0	m2	125,00	11.250		-	-	11.250	-	-	-	-	-	-
afwerking binnenzijde	1.320,0	m1	90,75	119.790		-	-	119.790	-	-	119.790	-	-	119.790
waterslagen	640,0	m1	98,13	62.800		-	-	62.800	-	-	-	-	-	-
sluitplan, STELPOST	1,0	stelpost	5.000,00	5.000		-	-	5.000	-	-	-	-	-	-
				Totaal	1.377.983	-	-	1.258.193	-	-	119.790	-	-	119.790
33.00 DAKBEDEKkingEN						-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bitumineuze dakbedekking, daken						-	-	-	-	-	-	-	-	-
schoonmaken daken	3.430,0	m2	142,63	7.630		-	-	7.630	-	-	-	-	-	-
- platdak	3.430,0	m2	2,22	7.630		-	-	7.630	-	-	-	-	-	-
- hellend/schuindak	1.960,0	m2	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
- hellend/schuindak	1.470,0	EXCL.	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
dampremmende laag	n.v.t.		-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
dakisolatie Rc= 6,0 m2K/W	3.430,0	m2	35,00	120.050		-	-	120.050	-	-	-	-	-	-
bitumineuze dakbedekking	3.430,0	m2	62,50	214.375		-	-	214.375	-	-	-	-	-	-
dakranddetail / mastiekhoek	560,0	m1	35,00	19.600		-	-	19.600	-	-	-	-	-	-
opgaand werk / slabben	200,0	m1	40,00	8.000		-	-	8.000	-	-	-	-	-	-
dakdoorvoeren / inplakken hwa	1,0	stelpost	12.500,00	12.500		-	-	12.500	-	-	-	-	-	-
draaitegels op nokken	90,0	m2	36,00	3.240		-	-	3.240	-	-	-	-	-	-
vlonders		m2	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
val beveiliging	1,0	post	35.000,00	35.000		-	-	35.000	-	-	-	-	-	-
alu. daktrim 60/64 brute						-	-	-	-	-	-	-	-	-
alu. daktrim 60/64 RAL kleur						-	-	-	-	-	-	-	-	-
aluminium dakkap	560,0	m1	92,88	52.010		-	-	52.010	-	-	-	-	-	-
- hulpconstructie-achterhout dakrand	560,0	m1	30,00	16.800		-	-	16.800	-	-	-	-	-	-
mossedum		EXCL.	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
extensief groendak, patio en terras		EXCL.	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
				Totaal	489.205	-	-	-	-	489.205	-	-	-	-
Daklichten						-	-	-	-	-	-	-	-	-
verwijderen en afvoeren daklichten	38,0	st.	364,62	1.825		-	-	1.825	-	-	-	-	-	-
schoonmaken/herstel daksparring	10,0	st.	88,75	888		-	-	888	-	-	-	-	-	-
inplakken opgaand werk	30,0	m1	40,00	1.200		-	-	1.200	-	-	-	-	-	-
3-wandige lichtkoepel rond 100 cm.	10,0	st.	839,30	8.393		-	-	8.393	-	-	-	-	-	-
afwerken bi-zijde koepel	10,0	st.	155,00	1.550		-	-	1.550	-	-	-	-	-	1.550

omschrijving	hoeveelheid	eenheid	€/eenh.	sub-totaal	totaal	gevel	naisolatie	gevel-openingen	vloer	dak	binnen-afwerking	installaties	lift	mogelijk zelf uit te voeren / beschikbaar te stellen
stysteemwanden				Totaal	231.293	177.503	-	-	-	2.940	50.850	-	-	50.850
geïsoleerde voorzetwand t.p.v. prefab element	680,0	m2	65,00	44.200		-	44.200	-	-	-	-	-	-	-
afwerken sausklaar	680,0	m2	21,50	14.620		-	14.620	-	-	-	-	-	-	-
				Totaal	58.820	-	58.820	-	-	-	-	-	-	-
45.00 AFBOUWTIMMERWERK						29.998	-	7.500	-	-	15.000	-	-	15.000
diverse aftimmeringen	6.885,0	BVO	7,63	52.498		29.998	-	7.500	-	-	15.000	-	-	15.000
				Totaal	52.498	-	-	-	-	-	-	-	-	-
46.00 SCHILDERWERK						-	-	-	-	-	8.500	-	-	8.500
sauswerk binnenwanden	680,0	m2	12,50	8.500		-	-	-	-	-	8.500	-	-	8.500
diverse schilderwerken	6.885,0	stelpost	10,00	68.850		-	-	-	-	-	68.850	-	-	68.850
				Totaal	77.350	-	-	-	-	-	77.350	-	-	77.350
50.00 HEMELWATERAFVOEREN						-	-	-	-	-	-	8.330	-	-
vervangen HWA tegen gevel hoogbouw, lang	7,0	st.	1.190,00	8.330		-	-	-	-	-	-	8.330	-	-
vervangen HWA tegen gevel hoogbouw, kort	7,0	st.	910,00	6.370		-	-	-	-	-	-	6.370	-	-
vervangen HWA tegen gevel laagbouw	21,0	st.	630,00	13.230		-	-	-	-	-	-	13.230	-	-
- toeslag onderste deel slagvast	28,0	st.	300,00	8.400		-	-	-	-	-	-	8.400	-	-
herstel/vervangen HWA in terrein	1,0	stelpost	12.600,00	12.600		-	-	-	-	-	-	12.600	-	-
				Totaal	48.930	-	-	-	-	-	-	48.930	-	-
51.00 BINNENRIOLERING						-	-	-	-	-	4.016	-	-	-
naziën riool in kruipruimte t.b.v. naisolatie	5.020,0	m2	0,80	4.016		-	-	-	-	-	4.016	-	-	-
herstel/vervangen riool in kruipruimte	1,0	stelpost	7.500,00	7.500		-	-	-	-	-	7.500	-	-	-
				Totaal	11.516	-	-	-	-	-	-	11.516	-	-
52.00 WATERAANSLUITING						-	-	-	-	-	4.016	-	-	-
inspectie waterleiding kruipruimte t.b.v. naisolatie	5.020,0	m2	0,80	4.016		-	-	-	-	-	4.016	-	-	-
herstel/vervangen waterleiding in kruipruimte	1,0	stelpost	5.000,00	5.000		-	-	-	-	-	5.000	-	-	-
				Totaal	9.016	-	-	-	-	-	-	9.016	-	-
60.00 WARMTEOPWEKKING + -VERDELING						-	-	-	-	-	192.500	-	-	-
lev. + instal. buitenunit 35-60 kW	6.885,0	BVO	96,70	17.500,00		-	-	-	-	-	192.500	-	-	-
lev. + instal. cassette binnenunit	11,0	st.	2.250,00	213.750		-	-	-	-	-	213.750	-	-	-
lev. + instal. kanaalmodel binnenunit	3,0	st.	2.100,00	6.300		-	-	-	-	-	6.300	-	-	-
lev. + instal. wandmodel binnenunit	15,0	st.	2.400,00	36.000		-	-	-	-	-	36.000	-	-	-
distributie sets	113,0	st.	1.750,00	197.750		-	-	-	-	-	197.750	-	-	-
bedrade wandbediening	78,0	st.	250,00	19.500		-	-	-	-	-	19.500	-	-	-
				Totaal	665.800	-	-	-	-	-	-	665.800	-	-
61.00 LICHTBEHANDELING EN VENTILATIE						-	-	-	-	-	-	-	-	-
- natuurlijke ventilatie -				-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
mechanische afzuiging/ventilatie	EXCL.			-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
				Totaal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
70.00 ELECTROTECHNISCHE INSTALLATIE						-	-	-	-	-	75.000	-	-	-
aanpassen-/uitbreiden E-installatie	1,0	stelpost	75.000,00	75.000		-	-	-	-	-	75.000	-	-	-
vervangen verlichting naar LED	EXCL. tijdens lopende exploitatie			-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
zonnepanelen	120,0	st	475,00	57.000		-	-	-	-	-	57.000	-	-	-

Omschrijving	hoeveelheid	eenheid	€/eenh.	sub-totaal	totaal	gevel	naisolatie	gevel- openingen	vloer	dak	binnen- afwerking	installaties	lift	mogelijk zelf uit te voeren / beschik-baar te stellen
- aanpassen verdeelinrichting/bekabeling	1,0	stelpost	25.000,00	25.000		-	-	-	-	-	-	25.000	-	-
80.31 LIFTINSTALLATIES					Totaal									
<i>personeel</i> lift	1,0	st.	81.600			-	-	-	-	-	-	-	-	-
vervangen koollift	1,0	post	75.000,00	75.000		-	-	-	-	-	-	-	75.000	-
bouwkundige voorzieningen t.b.v. lift	1,0	pos	6.600,00	6.600		-	-	-	-	-	-	-	6.600	-
90.00 OVERIGEN					Totaal								81.600	
hak- en breekwerk	1,0	pos	20.000,00	20.000		5.000	2.500	5.000	-	-	-	7.500	-	-
brandwerende doorvoeren/ manchetten	2,0%	BVO	1,50	10.327		-	-	-	-	-	-	10.327	-	-
nadere planuitwerking					Totaal									
Totaal directe kosten:					4.096.300	288.969	180.341	1.334.936	269.353	506.751	262.990	987.419	85.100	281.690
ABK			10,0%	=	409.630	28.897	18.034	133.494	26.935	50.675	26.299	98.742	8.510	
			12,6%	=	517.031	36.473	22.762	168.494	33.998	63.962	33.194	124.631	10.741	43.083
ALGEMENE KOSTEN, aannemer			7,0%	=	351.607	24.804	15.480	114.585	23.120	43.497	22.574	84.755	7.305	22.734
WINST en RISICO, aannemer			3,0%	=	161.237	11.374	7.098	52.545	10.602	19.947	10.352	38.866	3.350	10.425
CAR VERZEKERING + bankgarantie, aannemer			0,35%	=	19.375	1.367	853	6.314	1.274	2.397	1.244	4.670	403	1.253
TOTAAL, exclusief B.T.W.					5.555.190	391.890	244.570	1.810.370	365.290	687.230	356.660	1.339.090	115.410	359.190
TOTAAL, inclusief B.T.W.					6.721.780	474.187	295.930	2.190.548	442.001	831.548	431.559	1.620.299	139.646	434.620

BIJLAGE 2

RAMING, ABK



Projectnaam Pand 9
 Gemeente Zaltbommel
 Onderdeel ABK
 Opsteldatum 22 september 2025
 Status initiatief

Uitgangspunten:

Uurloon:	€	52,50	Opslagen:	<i>bouw-</i>	<i>aannemer</i>	<i>derden</i>
Uurloon uitvoerder:	€	85,00		<i>kundig</i>	<i>door oa.</i>	
Uurloon werkvoorbereiding:	€	65,00				
Prijspeildatum:		aug-25	voorbereid:	4,0	bouwtijd:	26,0

Omschrijving	hoeveelheid	eenheid	€ /eenh.	sub-totaal	totaal	mogelijk zelf uit te voeren / beschikbaar te stellen	niet opgenomen in raming Pand 9
05.00 BOUWPLAATSVOORZIENINGEN							
<i>opslag 12,3% op de directe kosten</i>							
<u>Omgeving en vergunningen:</u>							
opname belendingen		EXCL.	-	-	-		
akoestische metingen		EXCL.	-	-	-		
precario		EXCL.	-	-	-		
V&G plan / BIVC plan	1,0	post	1.830,00	1.830			
				Totaal	1.830	-	-
<u>Bouwplaatsvoorzieningen</u>							
hoofduitvoerder	40 uur	30,0 week	3.400,00	102.000			
hulpuitvoerder	75% - uur	26,0 week	-	-			
werkvoorbereiding	24 uur	30,0 week	1.560,00	46.800			46.800
projectleiding	8 uur	30,0 week	850,00	25.500			25.500
verkeersbegeleider, 2 man	- 70%	52,0 week	-	-			
parkeerkosten		EXCL.	-	-			
				Totaal	174.300	-	72.300
<u>Keten:</u>							
aan- en afvoerkosten keten	2,0	post	325,00	650,00		650	650
aansluitkosten keten	1,0	week	275,00	275,00		275	275
uitvoerders-/directieket	st	week	-	-			
schafst-/kleedruimte	1 st	26,0 week	85,00	2.210,00		2.210	2.210
keetinventaris	1 st	26,0 week	50,00	1.300,00		1.300	1.300
schoonmaakkosten keten	1 st	26,0 week	35,00	910,00		910	910
keetbenodigdheden		26,0 week	75,00	1.950,00		1.950	1.950
toilet	1 st	26,0 week	78,00	2.028,00		2.028	2.028
diversen	1,0	post	1.000,00	1.000,00		1.000	1.000
				Totaal	10.323	10.323	10.323
<u>Bouwplaatsverlichting en -afschieding</u>							
kosten reclamebord	1,0	stelpost	2.500,00	2.500			
bouwhekken	70% 405,0	m1	19,60	7.938			
bouwschutting		m1	-	-			
verkeersvoorzieningen	1,0	pos	15.000,00	15.000			
opruimen tijdens de bouw	16 uur	26,0 week	840,00	21.840		21.840	
narooien en opleveren		1,0 post	545,00	545			
opleveringsschoonmaak		n.v.t.	-	-			
afvalcontainers	20,0	st	290,25	5.805			
				Totaal	53.628	21.840	-
<u>Bouwstroom en-water:</u>							
bouwaansluiting electra	1,0	post	1.500,00	1.500			
verbruikskosten electra		EXCL.	-	-			
hoofdelectraverdeelmkast	- st	week	-	-			
zwerfkast	- st	week	-	-			
watermeterput	- st	pos	-	-			
bouwaansluiting water		pos.	-	-			
verbruikskosten water		EXCL.	-	-			
tijdelijke rioolaansluiting	- st	pos	-	-			
				Totaal	1.500	-	-
<u>Bouwplaatsbeveiliging:</u>							
installatiekosten toegangscontrole / beveiliging		pos	-	-			
- variabele kosten toegangscontrole		week	-	-			
- variabele kosten bouwplaatsbeveiliging		week	-	-			
veiligheidsvoorzieningen	26,0	week	570,00	14.820			14.820
				Totaal	14.820	-	14.820
<u>Transport-/kraankosten:</u>							
assistentie laden en lossen	26,0	week	420,00	10.920		10.920	
heftruck / verreiker	- st	n.v.t.	-	-			
verticaal transport/ kraan huur	26,0	week	2.640,00	68.640			

Omschrijving	hoeveelheid	eenheid	€ /eenh.	sub-totaal	totaal	mogelijk zelf uit te voeren / beschikbaar te stellen	niet opgenomen in raming Pand 9
- 2 dagen per week							
				Totaal	79.560	10.920	-
<u>Personen-/goederenlift:</u>					-		
vaste kosten bouwlift	2,0	pos	13.500,00	27.000			
variabele kosten bouwlift	75% 15,0	week	1.250,00	18.750			
				Totaal	45.750	-	-
<u>Steiger:</u>	3.360,0	m2	39,68				
gevelsteiger, vaste kosten	3.360,0	m2	12,00	40.320			40.320
gevelsteiger huur	75% 20,0	week	4.200,00	84.000			84.000
- trappentoren	2,0	st	4.500,00	9.000			
				Totaal	133.320	-	124.320
<u>Maatvoering:</u>	1,0	pos	2.000				
meetinstrumenten	1,0	pos	2.000,00	2.000			
peil overnemen van vast punt + uitzetten		pos		-			
plaatsen en instandhouden bouwraam		m1		-			
plaatsen en instandhouden hoekbaken		st		-			
uitzetten grondwerk		pos		-			
				Totaal	2.000	-	-
				Totaal ABK:	517.031	43.083	221.763

BIJLAGE 3

HAALBAARHEIDS-ANALYSE						Alle bedragen exclusief BTW							
Project	Uitbreiding Pand 9					Bijkomende kosten	13,0%		BTW: 21,0%				
Plaats	Zaibommel					Bijkomende kosten grond							
Oprachtgever	De Driehoek Toekomst Pand9					Renteverlies	5,0% op jaarbasis						
Architect	x					Bouwk. index	2,5% op jaarbasis						
Datum	29-sep-25		wijziging 1:			Cpi index	3,0% op jaarbasis						
Prijspeil	jul-25		wijziging 2:			Voorbereiding	1,50						
						Uitvoering	1,00						
Onderdeel	Netto/ aantal	Vorm- factor	A	B	AxB	bijkomende kosten	Kostenindex %	Rente		BTW		Investerings kosten in € totaal	
			BVO	€/m2	Aanheemsom			€ totaal	%	€ totaal	%		€ totaal
Sloopwerk:													
- slopen			680	75	51.000	6.630	5,0%	2.882	2,5%	1.830	21%	12.707	75.049
- tijdelijke/voorzieningen													
- bouwrijp maken													
					51.000	6.630				1.830			75.049
- verwijderen asbest													
Heronwikkeling/ nieuwbouw:													
commercieel													
parkeren													
wonen type A	337	0,90	374	2.100	785.400	102.102	5,0%	44.375	2,5%	28.189	21%	195.694	1.155.761
wonen type B	72	0,90	80	2.100	168.000	21.840	5,0%	9.492	2,5%	6.030	21%	41.860	247.222
wonen type C	33	0,90	37	2.100	77.700	10.101	5,0%	4.390	2,5%	2.789	21%	19.360	114.340
Gang zone			75	1.800	135.000	17.550	5,0%	7.628	2,5%	4.845	21%	33.637	198.660
Trappenhuis			100	2.000	200.000	26.000	5,0%	11.300	2,5%	7.178	21%	49.833	294.311
Verlengen en vervagen lift			1	150.000	150.000	19.500	5,0%	8.475	2,5%	5.384	21%	37.375	220.733
Entree en loegang			1	45.000	45.000	5.850	5,0%	2.543	2,5%	1.615	21%	11.212	66.220
											21%		
	442		668		1.561.100	202.943		88.202		56.030			2.297.247
Onvoorzien, commercieel			10,0%								21%		
Onvoorzien, parkeren			10,0%								21%		
Onvoorzien, wonen			10,0%	1.612,100	161.210	20.957	5,0%	9.108	2,5%	5.786	21%	40.168	237.230
Algemene kosten, commercieel			4,5%								21%		
Algemene kosten, parkeren			4,5%								21%		
Algemene kosten, wonen			4,5%	1.773,310	79.799	10.374	5,0%	4.509	2,5%	2.864	21%	19.883	117.429
Winst en risico, commercieel			10,0%								21%		
Winst en risico, parkeren			10,0%								21%		
Winst en risico, wonen			10,0%	1.853,109	185.311	24.090	5,0%	10.470	2,5%	6.651	21%	46.173	272.695
TOTAAL KOSTEN				m2 BVO	2.038.420	264.995		115.171		73.162		507.903	2.999.650

Onderdeel	Netto/ aantal	Vorm- factor	A	B	AxB	bijkomende kosten	Kostenindex %	Rente		BTW		Investerings kosten in € totaal
			BVO	€/m2	Grondkosten			€ totaal	%	€ totaal	%	
GRONDKOSTEN												
inbrengwaarde bestaande opstallen:			aankoop	index	heden							
Onvoorzien												
Algemene kosten												
Winst en risico												
Anteure kosten					50.000	6.500	5,0%	2.825	2,5%	1.483		60.808
TOTAAL KOSTEN					50.000	6.500		2.825		1.483		60.808

UR MODEL												
Opbrengsten	GBO/ aantal	Een- heid	Opbrengst		Index	Opbrengst bij opt € totaal	Huurprijs/koopprijs van bij	Factor	BAR in %		Totaal verkoop in €	
			per eenh	per jaar								
commercieel:												
			100	-	7,5%	-		22,7	4,40%		-	
parkeren:												
			100	-	7,5%	-		22,7	4,40%		-	
appartementen:												
Sociale huur	442	GO	21,64	114.737	7,5%	123.343	6.646	23,8	4,20%		2.936.728	
	14	st	683	gem./jr	734	gem./jr						
											2.936.728	
koop		GO	6.000	gem €/v.o.n.	7,5%	-	#####				-	
		st									-	
TOTAAL OPBRENGSTEN						Totaal opbrengst					2.936.728	
						Resultaat residueel			-4,04%		123.730-	

BIJLAGE 4



Van: [redacted]

Verzonden: 7 October 2025 22:43

Aan: [redacted]

Onderwerp: rapport FiMEK

Goedenavond,

Ik heb het rapport van Fimek gelezen en heb hieronder de reactie geschreven die ik aan hen wil sturen.

Voor dit moment stuur ik het nu even intern, wellicht is het handiger dat er een gecombineerde reactie vanuit de driehoek aan Fimek wordt gestuurd? Of is het ieder vanuit zijn/ haar eigen perspectief?

Onderstaand mijn reactie:

Groet, [redacted]

Beste [redacted], beste [redacted]

Dank voor het rapport *“Toetsing haalbaarheidsonderzoek ‘We gaan voor BRONS!’ vernieuwbouw Pand9”*.

Ik waardeer de zorgvuldigheid en deskundigheid waarmee jullie het onderzoek hebben uitgevoerd. Het rapport is helder opgebouwd, goed leesbaar en bevat waardevolle adviezen over risico's, uitvoeringsvormen en benodigde vervolgonderzoeken.

Toch wil ik enkele inhoudelijke kanttekeningen plaatsen bij de manier waarop de opdracht is ingevuld en de toon waarop het oorspronkelijke haalbaarheidsonderzoek van het huurderscollectief is beoordeeld.

De kracht van Pand9 ligt in haar maatschappelijke betekenis en unieke manier van werken: een laagdrempelig bewonersinitiatief dat met beperkte middelen, inzet van vrijwilligers en lokale deskundigheid een sociaal en cultureel ecosysteem heeft opgebouwd dat inmiddels succesvol functioneert. In het rapport van FiMek mis ik erkenning voor die context en werkwijze. De nadruk ligt sterk op het werken met externe specialisten, uitgebreide onderzoeken en de toepassing van gangbare bouwkundige methodieken. Daarmee ontstaat het beeld dat alleen professionele adviseurs het project verantwoord verder kunnen brengen en dat de aanpak van het huurderscollectief te licht of te amateuristisch zou zijn. Dat doet geen recht aan de resultaten die met hun inzet en ervaring al zijn bereikt.

Bovendien is het verschil in de financiële doorrekening beperkter dan het rapport doet vermoeden. FiMek noemt een verschil van ongeveer één miljoen euro, maar enkele posten die als “ontbrekend” worden benoemd, zoals; verzekering, inrichting van de werkplaats en bijkomende kosten, zijn wel degelijk meegenomen in de financiële uitwerking van het huurderscollectief. Als deze elementen worden meegerekend, ligt de totale kostenraming aanzienlijk dichterbij elkaar dan in het rapport wordt gesteld.

Volgens de opdrachtomschrijving had FiMek bij twijfel over aannames contact kunnen opnemen met de opstellers van het oorspronkelijke plan. In het rapport is niet zichtbaar dat dit, of in ieder geval in voldoende mate, is gebeurd. Daardoor lijkt een deel van het verschil in kosten en interpretatie eerder voort te komen uit een gebrek aan afstemming dan uit daadwerkelijke inhoudelijke afwijkingen. Dit wekt bovendien de indruk dat de financiële berekening van het haalbaarheidsonderzoek van het huurderscollectief zorgvuldiger en degelijker is uitgevoerd dan in het eindoordeel van FiMek tot uitdrukking komt.

De opdracht vroeg om toetsing van de realiteitswaarde binnen de geest van Pand9 met oog voor de sobere, pragmatische en participatieve werkwijze. Die inleving mis ik in het rapport. De beoordeling blijft grotendeels binnen een klassieke vastgoedlogica, waarin rendement, risico's en formele procedures centraal staan, en waarin weinig ruimte is voor de maatschappelijke waarde en het zelforganiserend vermogen dat Pand9 kenmerkt.

Een illustratief voorbeeld is de aanbeveling om integraal vervolgonderzoek te doen met

gespecialiseerde adviseurs, installateur, constructeur, bouwkundige en architect, om te komen tot een bestek volgens de gangbare methodieken. Dat is vanuit technisch oogpunt begrijpelijk, maar vanuit de context van Pand9 weinig realistisch. Het huurderscollectief heeft laten zien dat met een gefaseerde, nuchtere en doelgerichte aanpak, ondersteund door deskundigheid waar nodig, al veel bereikt kan worden. Juist dat verdient waardering en vertrouwen in plaats van een verwijzing naar standaardprocedures.

Ook de opmerking tijdens de presentatie afgelopen maandag dat het gebruik van airco's "niet de beste oplossing" zou zijn, is illustratief. Die conclusie wordt niet onderbouwd, terwijl een dergelijke keuze, binnen de sobere en functionele benadering van Pand9, prima verdedigbaar kan zijn. Als dit past bij de wensen van de huurders en de manier waarop het pand wordt gebruikt, is het eerder een praktische dan een verkeerde oplossing, uiteraard mits de risico's, energieprestaties en onderhoudskosten goed worden onderzocht.

Daarnaast valt op dat de maatschappelijke dimensie en de koppeling met het lopende SROI-onderzoek van de VU volledig buiten beeld blijven. Dat is jammer, want juist die verbinding maakt inzichtelijk hoe technische haalbaarheid en maatschappelijke waarde elkaar versterken.

Samenvattend zie ik het rapport van FiMek als een waardevolle bijdrage, maar het mist inleving in de geest en werkwijze van Pand9. Het resultaat is technisch degelijk, maar te eenzijdig benaderd vanuit klassieke vastgoedlogica. Daarmee wordt onvoldoende recht gedaan aan de betrokkenheid, deskundigheid en het organiserend vermogen van het huurderscollectief, het fundament waarop Pand9 vandaag de dag succesvol draait.

Tot slot: ik realiseer me dat mijn opmerkingen stevig zijn geformuleerd, maar ze komen voort uit waardering voor jullie werk en mijn betrokkenheid bij het proces. Mijn bedoeling is vooral om duidelijk te maken waar het gevoel bij mij leeft dat de unieke kracht en werkwijze van Pand9 onvoldoende zijn meegenomen.

Ik wil graag toewerken naar scenario's die aan het college en de gemeenteraad worden voorgelegd op basis van ambities en maatschappelijke waarde, in plaats van louter technische haalbaarheid, want ik ben ervan overtuigd dat het project vernieuwbouw in technische én financiële zin haalbaar is. Het gaat er nu vooral om dat die haalbaarheid wordt gezien in de juiste context.

BIJLAGE 5

MEMO

Van Huurderscollectief Pand9
Aan FIMek
C.c. Driehoek toekomst Pand9
Datum 8 oktober 2025
Onderwerp Reactie op presentatie en conceptrapport FIMek vernieuwbouwd Pand9

Inleiding

Op 6 oktober 2025 presenteerde FIMek de uitkomst van de toets op het haalbaarheidsonderzoek vernieuwbouwd Pand9 *We gaan voor brons* dat is uitgevoerd door het Huurderscollectief Pand9. In dit memo reageert het Huurderscollectief Pand9 op de presentatie en het conceptrapport van FIMek.

Twee perspectieven

We constateren een verschil in benadering tussen het Huurderscollectief Pand9 (inwonerlogica) en FIMek (professionele logica). Dat leidt tot verschillen in uitkomsten. Belangrijk is hoe we in de Driehoek toekomst Pand9 tegen die verschillen aankijken. Wat is leidend voor de toekomst van Pand9: inwonerlogica of professionele logica. Of ligt de waarheid ergens in het midden?

Inwonerlogica

Het Huurderscollectief Pand9 is in haar onderzoek naar de haalbaarheid van vernieuwbouw van Pand9 uitgegaan van de kracht van inwoners. Pand9 ademt de kracht van de gemeenschap. Die gemeenschap kan en wil zich inzetten, ook bij de verbouwing en verduurzaming van het pand. Met bedrijven uit Zaltbommel en omgeving. Uiteraard weet de gemeenschap dat er grenzen zijn aan wat zij zelf kunnen en mogen. Op dat moment is professionele ondersteuning nodig. Die grens ligt wat het Huurderscollectief Pand9 verder weg dan waar FIMek van uit gaat.

Professionele logica

FIMek heeft het haalbaarheidsonderzoek van het Huurderscollectief Pand9 getoetst vanuit een professionele bril. Dat was ook haar opdracht. Het is dan ook logisch dat FIMek - voor een deel – tot andere uitkomsten komt (technisch en financieel). Het verschil zit in andere oplossingen en in een hoger investeringsbedrag. Het Huurderscollectief kan voor een belangrijk deel meegaan in de inhoudelijke oplossingen die FIMek voorstelt. Maar er zijn ook punten waarbij het collectief meent dat er vanuit een professionele bril kosten worden opgevoerd die vanuit inwonerlogica minder of niet logisch zijn: de algemene bouwplaats kosten bijvoorbeeld.

Vereniging van perspectieven

Wij denken dat vernieuwbouw van Pand9 op de huidige locatie mogelijk is, mits de wil er is bij de partijen om behalve het professionele perspectief ook het inwonerperspectief in de toets mee te nemen. Naar onze mening is dit nu te weinig gebeurd.

Onze wens is dat ons haalbaarheidsonderzoek én de rapportage van FIMek uiteindelijk leiden tot de keuze voor het scenario vernieuwbouw Pand9 op de huidige locatie. Omdat het precies uitgaat van het DNA van Pand9: van, voor en door inwoners van Zaltbommel.

Hierna werken we onze reactie wat verder uit.

Uitgangspunten huurderscollectief

Vanuit inwonerlogica heeft het Huurderscollectief Pand9 de volgende uitgangspunten benoemd voor het haalbaarheidsonderzoek *We gaan voor brons*:

1. We gaan uit van eigenaarschap bij de gemeenschap van Pand9. Dit betekent dat we het pand in eigendom willen verwerven. Dit past bij het DNA van Pand9.
2. We gaan uit van de huisvesting van alle huidige huurders van Pand9. Hiermee blijft het gehele sociaal-maatschappelijk-culturele ecosysteem dat in twaalf jaar tijd is gegroeid intact.
3. We verstaan onder vernieuwbouw het verduurzamen en gereed maken van het pand voor de komende 25 jaar. Het pand moet worden onderhouden en – indien nodig – gerenoveerd. Dit is essentieel om het pand in goede staat te houden, zodat de functionaliteit en aantrekkelijkheid voor onze bezoekers gewaarborgd blijft.
4. We gaan uit van wat er minimaal nodig is om Pand9 voor de komende 25 jaar te behouden op de huidige locatie. Wat echt moet, doen we. Wat niet persé nodig is, doen we niet.
5. We gaan uit van hetzelfde niveau van huur en servicekosten voor de huurders. Juist dat maakt Pand9 zo laagdrempelig voor de huurders, waarvan velen met een smalle beurs.
6. We gaan uit van de kracht van de gemeenschap van Pand9. Dit betekent dat we de uitvoering van alle werkzaamheden zoveel mogelijk in eigen beheer uitvoeren. We kennen onze grens. Waar we professionals nodig hebben, schakelen we die in. Zoveel mogelijk uit Zaltbommel of de directe omgeving. Met zo min mogelijk overheadkosten.
7. We zijn zuinig, omdat we het geld het liefst willen besteden aan onze inhoudelijke doelen. We hebben om die reden het haalbaarheidsonderzoek voor slechts € 1.000 kunnen uitvoeren.

Wat vonden we verder belangrijk bij de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek?

Karakter

We kiezen voor het behoud van het huidige karakter van het pand: anoniem, rauw, rommelig, oud, bekend en daardoor bijzonder laagdrempelig. Met name voor doelgroepen met een smalle beurs. Opknappen van het pand is nodig, maar aan het uiterlijk willen we niet veel veranderen. Daarmee behoudt het pand zijn 'ziel'.

Kwaliteit

We kiezen bewust voor het kwaliteitsniveau 'brons'. Goed genoeg voor de komende 25 jaar. Meer dan dit vragen we niet. Het pand hoeft niet perfect te zijn, liever niet zelfs. Want perfectie schrikt onze bezoekers af en legt een onnodig groot beslag op gemeenschapsgeld. Dat besteden wij liever aan de financiering van bijvoorbeeld belangrijke functies binnen Pand9, zoals coördinatoren of bedrijfsleiders die meer dan 400 vrijwilligers weten te binden en te boeien.

Verduurzaming

We kiezen voor een vorm van verduurzaming waarbij we de energiekosten zoveel mogelijk kunnen laten dalen. Ook hier vragen we niet veel. Zo accepteren we een lage temperatuur in de algemene verkeersruimten in het pand (16 graden Celsius).

Fasering

We kiezen voor een fasering van de vernieuwbouw. Bij de verbouwing blijft de winkel gewoon open. Huurders hoeven het pand niet te verlaten. Dit scheelt weer in de kosten. We kiezen voor een plan van vernieuwbouwen voor de komende vijf jaar: beetje bij beetje pakken we het pand aan. In die periode inventariseren we wat we in de vijf jaar daarna gaan oppakken.

Reactie op presentatie

Tijdens de presentatie op 6 oktober 2025 bleek dat er bij FIMek vragen bleken te zijn gerezen. Die hadden we tijdens het toetsingstraject graag beantwoord. Bij de afgifte van onze stukken hebben we nadrukkelijk aangegeven daarvoor open te staan. Helaas heeft FIMek daar geen gebruik van gemaakt. Was dit wél gebeurd, dan had dit mogelijk tot andere inzichten en conclusies geleid. Een gemiste kans, want ons betreft.

Reactie op conceptrapport

Hierna reageren we op enkele onderdelen uit het conceptrapport:

Hoofdstuk 4 Technische beoordeling haalbaarheid aanpak vernieuwbouw

We kunnen ons vinden in de adviezen die FIMek per onderdeel geeft. Wat ons betreft is dit rapport een prima uitgangspunt om op voor te borduren wanneer de raad op 11 december 2025 kiest voor vernieuwbouw Pand9 als voorkeursscenario.

Hoofdstuk 5 Vervolgaanpak realisatie plan vernieuwbouw

We kunnen ons ook hier vinden in de gegeven adviezen.

Hoofdstuk 6 Onderdelen voor nadere onderbouwing aanpak vernieuwbouw

We nemen het advies om de verlaagde plafonds onder de sheddaken in heroverweging te nemen graag mee in de uitwerking van het scenario, nadat de gemeente op 11 december 2025 haar keuze heeft gemaakt. Zie ook punt 4 hierboven.

Met betrekking tot de ruimtelijke en functionele uitgangspunten hebben we geïnventariseerd wat het aantal vierkante meters is dat de huidige gebruikers nu huren en wat zij willen huren vanaf het jaar 2028. Deze inventarisatie is in het bezit van de gemeente. De overige punten die FIMek noemt vallen buiten de scope van ons haalbaarheidsonderzoek. Het advies van FIMek om deze analyse en beoordeling alsnog te maken, delen wij.

Hoofdstuk 7 Financiële onderbouwing plan vernieuwbouw

Hier zien wij enkele verschillen. Zoals aangegeven bij de uitgangspunten, kiezen wij ervoor om veel werkzaamheden in eigen beheer uit te voeren of helemaal niet uit te voeren. Omdat we zuinig zijn en genoeg nemen met het minimum. Zo hebben wij geen rekening gehouden met de reiniging van prefab betonelementen. Ook denken wij dat sommige kosten voor rekening van de gemeente komen (herbestrating bijvoorbeeld). Bij de gevelkozijnen raamt FIMek met aluminium kozijnen. In ons haalbaarheidsonderzoek zijn wij uitgegaan van kunststof kozijnen. Dat levert een verschil op van ruim € 400.000. Voor de dakbedekking is een offerte uitgebracht die € 109.000 lager is dan in de raming van FIMek. Ook bij de algemene bouwplaats kosten zien wij verschillen. De kosten voor bouwplaats voorzieningen zijn bij FIMek met € 174.300 fors hoger dan de € 90.000 die wij hebben begroot. Wij kunnen dit bedrag lager houden, doordat we van mening zijn dat we veel zelf kunnen doen. Maar we kennen onze grens. Alleen waar het echt nodig is, is externe deskundigheid nodig. Die schakelen we dan ook in. We kunnen ons niet aan de indruk onttrekken dat FIMek in de raming is uitgegaan van kengetallen. De bedragen die wij hebben gemaakt zijn gebaseerd op offertes.

Wat betreft de dekking. Wij denken aan een dekking met private en publieke middelen. We zijn al volop in gesprek met partijen die daarover willen meedenken en -doen, mocht de gemeenteraad op 11 december 2025 haar voorkeur uitspreken voor het scenario vernieuwbouw. Belangrijk is het onderzoek naar de Social Return on Investment dat de VU Amsterdam en Vita Valley uitvoeren. In

dat onderzoek wordt duidelijk wie de belangrijkste baat hebbende partijen van Pand9 zijn. Dat zijn naar verwachting de gemeente Zaltbommel, de zorgverzekeraars en het zorgkantoor. Tot op heden zien zij Pand9 vooral als een kostenpost en niet als een slimme investering, bijvoorbeeld waar het gaat om het voorkomen van (dure) zorg door de stille preventieve werking van Pand9. Wij gaan er eigenlijk van uit dat de baat hebbende partijen bij een gunstige businesscase bereid zullen zijn om mee te financieren.

Conclusie

Wij trekken op basis van het conceptrapport van FIMek de conclusie dat vernieuwbouw nog altijd mogelijk is. Weliswaar tegen wat hogere kosten. Wij denken dat we ondanks dat nog steeds tot een sluitende exploitatie te kunnen komen. Het gaat er vooral om dat de wil er is bij alle partijen om de vernieuwbouw van Pand9 vorm te geven vanuit inwonerslogica én professionele logica. En mocht de gemeenteraad op 11 december 2025 kiezen voor dit scenario, dan ligt er met het FIMek rapport en ons haalbaarheidsonderzoek een prima basis om op voort te bouwen.

Wij danken FIMek voor de verrichte werkzaamheden.

Wim Lambooy
Ruud Merks
Hugo ter Steege

