



# LTS SALT BOEMEL

---

Datum: 28-10-2025

Onderwerp: **Advies vanuit Stichting LTS Salt Boemel aan de driehoek**

## **Inleiding**

In het kader van het scenario-onderzoek Toekomst Pand9 brengen wij als Stichting LTS Salt Boemel graag een aantal financiële en inhoudelijke uitgangspunten onder de aandacht.

Wij adviseren om bij de beoordeling van de scenario's een duidelijke scheiding te maken tussen:

1. Eénmalige kosten (investering)
2. Structurele kosten (jaarlijkse lasten)
3. Opbrengsten (huurinkomsten)

De onderdelen 2 en 3 vallen onder de verantwoordelijkheid van de stichting.

*De basis daarvan is een gezonde exploitatie zonder jaarlijkse tekorten, passend bij het maatschappelijke karakter van Pand9.*

## **Eénmalige kosten**

De totale investeringskosten verschillen per scenario. In theorie maakt het ons als stichting niet uit hoe hoog deze zijn, zolang de structurele lasten maar volledig gedekt kunnen worden door de opbrengsten. Wel geldt dat nieuwbouw naar verwachting minder onderhoud vergt, wat op termijn gunstig is voor de exploitatie.

Wij adviseren om het investeringsplafond te baseren op wat de stichting structureel kan dragen. Het verschil tussen dit plafond en de feitelijke investering is een politieke keuze.

## **Structurele kosten**

Deze kosten zijn voor ons als stichting cruciaal. Het betreft lasten die jaarlijks terugkeren en die volledig gedekt moeten worden door de opbrengsten. In hoofdlijnen onderscheiden we:

- **Servicekosten** → voor rekening van de huurders
- **Overige kosten** → voor rekening van de stichting, te dekken uit de huurinkomsten

De servicekosten zijn momenteel relatief hoog, mede door de energiekosten. Afhankelijk van het energielabel per scenario zullen deze structureel dalen. Wij adviseren om dit per variant nauwkeurig te laten doorrekenen.

De overige kosten bestaan uit:

- Rente en aflossing
- Onderhoudskosten (variantafhankelijk)
- Reguliere lasten zoals beheer en administratie

Wij benadrukken dat de structurele lasten volledig gedekt moeten worden door de jaarlijkse huurinkomsten.

### **Opbrengsten**

De opbrengsten bestaan uit huurinkomsten. We hanteren momenteel een gemiddelde huurprijs per m<sup>2</sup>. In de nieuwe situatie kan daar een deel van de energiebesparing bij opgeteld worden, afhankelijk van de gekozen variant. Per saldo hoeft dit geen verhoging te betekenen voor de huurder, los van de jaarlijkse indexatie.

Wij adviseren om:

- De huurverhoging beperkt te houden, zodat huurders niet afhaken
- Te werken met huurcategorieën
- In de berekeningen uit te gaan van een bezettingsgraad van 70%
- Met de gemeente af te spreken wat de bestemming is van een eventuele “overwinst” (bezetting >70%).

Daarnaast willen wij expliciet onderstrepen dat het bepalen van een maximale huurprijs een cruciale factor is in de beoordeling van de haalbaarheid van de scenario's. De maatschappelijke waarde van Pand9 is in de afgelopen 15 jaar mede mogelijk gemaakt door lage huurlasten voor gebruikers. Dit heeft geleid tot een uniek ecosysteem van sociale, maatschappelijke en culturele huurders.

Een huurprijs die te hoog uitvalt, brengt het risico met zich mee dat deze partijen hun plek niet kunnen behouden en elders onderdak moeten zoeken. Daarmee wordt het fundament onder Pand9 aangetast. Wij adviseren daarom om gezamenlijk vast te stellen wat de maximale huurprijs mag zijn waarmee het huidige ecosysteem van Pand9 behouden blijft en toekomstbestendig is.

### **Belang van scenario-uitwerking**

Tot slot willen wij het belang benadrukken van het (zoveel mogelijk en op hoofdlijnen) uitwerken van alle scenario's. Alleen dan kan er een realistisch en transparant vergelijk worden gemaakt van de financiële én inhoudelijke consequenties van de verschillende keuzes. Ons advies over betaalbare lasten voor huurders en een beheersbare exploitatie voor het bestuur (of een andere beheersorganisatie) moet onder ieder te kiezen scenario gelegd kunnen worden. Zonder dit vergelijk dreigt het risico dat keuzes worden gemaakt zonder voldoende inzicht in de impact op het ecosysteem en de exploitatie.

### **Samenvattend advies**

Door het hanteren van een maximale (betaalbare) huur ontstaat er een investeringsplafond: het bedrag dat de stichting verantwoord kan lenen.

Het verschil tussen dit plafond en de feitelijke investering is een bijdrage die vanuit een gemeentelijke bijdrage zou moeten komen en is dus een politieke keuze.