

OPLEGGER

Van Huurderscollectief Pand9
Aan Driehoek Toekomst Pand9
Datum 21 januari 2026
Onderwerp Aanvulling op haalbaarheidsonderzoek *We gaan voor brons!*

Aanleiding voor deze aanvulling

In het najaar van 2025 zijn, naast het haalbaarheidsonderzoek *We gaan voor brons!* d.d. 7 juli 2025, drie onderzoeken uitgevoerd:

1. een toetsend onderzoek door FIMEK, in opdracht van de Driehoek Toekomst Pand9 d.d. 27 november 2025, gericht op de volledigheid, realiteitszin en onderbouwing van het bestaande haalbaarheidsonderzoek;
2. een vervolgonderzoek door Midden-Nederland Bouwingenieurs d.d. 16 december 2025, in opdracht van de Driehoek Toekomst Pand9, gericht op de bouwkundige optimalisatie en uitvoerbaarheid van vernieuwbouw op de huidige locatie en;
3. een vervolgonderzoek door Thomas Ottevanger van TVO Energy. d.d. 16 januari 2026 naar de verduurzaming als onderdeel van het Ontzorgingsprogramma Maatschappelijk Vastgoed (OVM) voor de Provincie Gelderland.

Het Huurderscollectief Pand9 was van mening dat een aanvullend onderzoek nodig was, omdat een professionele toetsing vanuit 'inwonerlogica' en vanuit een houding van 'hoe kan het wél' in het toetsend onderzoek van FIMEK ontbrak.

In deze oplegger beschrijven we:

- Waar de vervolgonderzoeken van Midden-Nederland en TVO Energy het haalbaarheidsonderzoek *We gaan voor brons!* aanvult en versterkt vanuit 'inwonerlogica' en vanuit een houding van 'hoe kan het wél';
- Hoe deze aanvullingen zich verhouden tot de toetsing door FIMEK en;
- Welke concrete optimalisaties voor het haalbaarheidsonderzoek *We gaan voor brons!* Hieruit volgen, passend binnen het ambitieniveau brons en de kernwaarden van Pand9.

Positionering van de onderzoeken

De vier documenten hebben ieder een andere rol en invalshoek:

- *We gaan voor brons!*
→ formuleert de ambitie, uitgangspunten en minimale ingrepen om Pand9 tot 2050 te behouden, vanuit de maatschappelijke waarde en de praktijk van zelforganisatie.
- FIMEK
→ toetst het haalbaarheidsonderzoek zoals het is opgeleverd, op basis van reguliere bouw- en organisatieprocessen, en signaleert waar verdere onderbouwing nodig is.
- Midden-Nederland
→ bouwt inhoudelijk voort op *We gaan voor brons!* denkt actief mee met het

Huurderscollectief pand9 over alternatieven en optimalisaties, en beoordeelt per bouwdeel wat technisch nodig, zinvol en kosteneffectief is.

- TVO Energy
→ bouwt inhoudelijk voort op *We gaan voor brons!* denkt actief mee met het Huurderscollectief pand9 over alternatieven en optimalisaties, en beoordeelt welke verduurzamingsmaatregelen technisch nodig, zinvol en kosteneffectief zijn.

De onderzoeken spreken elkaar niet tegen, maar vullen elkaar aan. Waar FIMEK vooral aangeeft wat nog nader moet worden onderbouwd, laten Midden-Nederland en TVO Energy zien hoe dit binnen de bestaande ambitie praktisch en betaalbaar kan.

Belangrijkste inhoudelijke aanvullingen vanuit Midden-Nederland

Eerder onderzoek

Midden-Nederland concludeert dat de kostenraming uit *We gaan voor brons!* goed is onderbouwd met offertes van leveranciers. Eerder heeft Midden-Nederland in opdracht van het bestuur van LTS Salt Boemel onderzoek gedaan naar de constructieve veiligheid van Pand9. Hieruit bleek dat de bestaande constructie in goede staat verkeert en een goede basis vormt voor de renovatie van het pand. Ook stelde Midden-Nederland vast dat het constructief mogelijk is om het pand op te toppen.

Algemene kosten, toezicht en organisatie

Een belangrijk verschil tussen FIMEK en Midden-Nederland betreft de organisatie van de uitvoering.

Midden-Nederland acht een model zonder hoofdaannemer realistisch, mits:

- Gewerkt wordt met een bouwteam van gespecialiseerde nevenaannemers;
- Er voldoende bouwkundige expertise wordt ingehuurd en;
- Verantwoordelijkheden, verzekeringen en veiligheid goed zijn geregeld.

Deze aanpak:

- Sluit aan bij de manier waarop Pand9 al jaren functioneert;
- Erkent expliciet de eigen inzet van het Huurderscollectief Pand9 en;
- Leidt tot lagere algemene kosten dan bij een traditioneel projectmodel.

Wij nemen de adviezen van Midden-Nederland in zijn geheel over. Voor de vernieuwbouw van Pand9 gaan wij werken in een bouwteamverband.

Vooronderzoeken

Midden-Nederland adviseert dat eerst een totale asbestinventarisatie moet plaatsvinden. Dit leidt tot een stijging van de kosten. Dit advies nemen wij over.

Gedifferentieerde aanpak per bouwdeel

Midden-Nederland maakt expliciet onderscheid tussen verschillende bouwdelen van Pand9 (oorspronkelijk bouwdeel, praktijklokalen, latere aanbouw). Hierdoor wordt zichtbaar dat:

- Niet alle bouwdelen dezelfde ingrepen nodig hebben;

- Sommige delen al over een acceptabel isolatieniveau beschikken;
- Gerichte ingrepen voldoende zijn om de levensduur tot 2050 te verlengen.

Deze benadering bevestigt het brons-principe: doen wat nodig is, niet meer dan dat.

Optimalisatie vloerisolatie

In *We gaan voor brons!!* is uitgegaan van isolatie van alle vloeren. Midden-Nederland concludeert dat:

- De later aangebouwde bouwdelen (1992) al beschikken over een redelijk isolatieniveau Rc-waarde van 2,5 W/m²; vloerisolatie is daar niet strikt noodzakelijk voor de beoogde gebruiksfunctie.

Optimalisatie:

- Vloerisolatie beperken tot het oorspronkelijke bouwdeel (1968);
- Handhaven van isolatie met PUR vanuit de kruipruimte.

Dit leidt tot een substantiële kostenreductie, zonder afbreuk te doen aan comfort of duurzaamheid. Wij nemen het advies van Midden-Nederland over, ook het advies om de werkzaamheden uit te voeren gedurende een droge periode in verband met het grondwaterpeil.

Gevels en spouwmuren

Midden-Nederland onderschrijft de in *We gaan voor brons!* gekozen lijn van maatwerk per geveltype, maar doet enkele inhoudelijke verfijningen:

- Voorkeur voor opschuimende isolatie (zoals animotherm) in lege spouwen, vanwege:
 - Betere kierdichting;
 - Minder risico bij toekomstige aanpassingen;
- Erkenning dat bepaalde gevels (zoals prefab beton en zeer smalle spouwen) niet geschikt zijn voor na-isolatie.

Wij nemen de adviezen van Midden-Nederland over.

Kozijnen

Midden-Nederland adviseert om bestaande kozijnen selectief te vervangen en daarbij per geveltype te kijken welke oplossing technisch en bouwfysisch het meest passend is. Zij onderschrijven vervanging waar nodig, maar benadrukken dat niet overal dezelfde (zware) oplossing nodig is en dat maatwerk kosten en risico's beperkt.

Wij nemen de adviezen van Midden-Nederland over.

Dakisolatie

Midden-Nederland acht het isoleren en overlagen van de meeste daken met extra isolatie en nieuwe dakbedekking een juiste en effectieve maatregel. Tegelijk adviseren zij om recent vernieuwde dakdelen (zoals de bouwhal en technische ruimte) kritisch te beoordelen en waar mogelijk buiten scope te laten om onnodige kosten te voorkomen.

Wij nemen de adviezen van Midden-Nederland over.

Binnenruimten

Midden-Nederland plaatst kanttekeningen bij ingrepen die de ruimtelijke kwaliteit aantasten, zoals het sterk verlagen van plafonds in grote praktijkruimten. Zij adviseren om binnenruimte-aanpassingen functioneel en terughoudend uit te voeren, zodat gebruikswaarde en karakter van Pand9 behouden blijven.

Wij nemen de adviezen van Midden-Nederland over.

Installatiecomponenten

Midden-Nederland geeft aan dat zij geen diepgaand installatieadvies geven, maar benadrukt dat keuzes voor installaties logisch moeten aansluiten op de mate van isolatie en het daadwerkelijke gebruik van het gebouw. Zij adviseren om installatie-ingrepen sober en doelgericht te houden en pas te detailleren nadat duidelijk is welke bouwkundige maatregelen daadwerkelijk worden uitgevoerd.

We nemen de adviezen van Midden-Nederland over, vooral vanwege de te verwachten te grote stroomcapaciteit in relatie met netcongestie. Wel dienen deze in overeenstemming te zijn met het rapport van TVO Energy (zie hierna).

Conclusie

Wij zijn blij met de aanvullingen op ons haalbaarheidsonderzoek *We gaan voor brons!* Hiermee worden bouwfysische risico's verkleind en investeringen gericht ingezet.

Belangrijkste inhoudelijke aanvullingen vanuit TVO Energy

De omschreven maatregelen om te verduurzamen sluiten grotendeels aan bij de opmerkingen van Midden Nederland. Met deze verduurzamingsmaatregelen gaat Pand9 van energielabel G naar energielabel A+++ . Daarmee realiseren we een besparing op de energiekosten van ruim 70%. Zodoende ontstaat de mogelijkheid voor het aanvragen van de DUMAVA subsidie voor het maximale bedrag van € 1,5 miljoen. We gaan hierbij uit van scenario 'Maximaal'.

TVO energy wijst op de netcongestie waardoor het niet mogelijk is om het gecontracteerde vermogen op korte of middellange termijn te vergroten.

De maatregel met betrekking tot de hybride warmtepomp in combinatie met de bestaande ketels nemen wij over. Met deze maatregel voorkomen we de hierboven genoemde problemen met het verhogen van het gecontracteerde vermogen, drukken we de investeringslasten en bereiken we toch een aanzienlijke energiebesparing.

Verhouding tot de toetsing door FIMEK

De door FIMEK gesignaleerde aandachtspunten (zoals verdere onderbouwing van keuzes, risico's bij zelforganisatie en de wens voor meer integrale uitwerking) blijven relevant.

De vervolgonderzoeken van Midden-Nederland en TVO Energy laten echter zien dat:

- Deze aandachtspunten oplosbaar zijn binnen de bestaande ambitie;
- Niet noodzakelijkerwijs gekozen hoeft te worden voor een zwaar, traditioneel ontwikkeltraject en;
- Kostenstijgingen niet inherent zijn aan vernieuwbouw, maar vooral samenhangen met gekozen aannames over organisatie en proces.

Daarmee vormen de vervolgonderzoeken een inhoudelijke verdieping, geen alternatief scenario.

Consequenties voor de verdere uitwerking van *We gaan voor brons!*

Met de adviezen uit de rapportages van Midden-Nederland en TVO Energy komt de kostenraming neer op een bedrag van ongeveer € 5,1 miljoen (Ex BTW) Bij de uitwerkingen kunnen we ook goedkoper uitkomen. Dit is mede afhankelijk van de keuzes die nog gemaakt moeten worden. Om tegenvallers op te kunnen vangen hebben we een post onvoorzien van € 600.000,00 opgenomen. In de tabel hieronder is de kostenraming opgenomen.

Kostenraming vernieuwbouw Pand9 (totaalprijsen, prijspeil 2025)

Vooronderzoeken uitvoeren	€ 25.000,00
Algemene kosten zoals kraankosten	€ 115.000,00
Bouwteam (toezicht, begeleiding, planning, enz.)	€ 90.000,00
Vloerisolatie	€ 202.600,00
Isoleren gevels en glas	€ 2.692.300,00
Dakrenovatie en isolatie	€ 926.800,00
Waterleiding en riolering	€ 60.000,00
Verwarming	€ 163.500,00
Zonnepanelen (50 stuks)	€ 25.400,00
Aanpassingen binnenruimtes (O.a. LED verlichting)	€ 131.000,00
Beplanting/hekwerk	€ 60.000,00
Post onvoorzien	€ 600.000,00
Totaalprijs ex BTW	€ 5.091.600,00

We stellen voor om in het rapport *Scenario onderzoek toekomst Pand9* bij indicatieve investeringskosten een bedrag op te nemen van € 5,1 miljoen.

Conclusie

De vervolgonderzoeken van Midden-Nederland en TVO Energy bevestigen dat vernieuwbouw van Pand9 op de huidige locatie technisch haalbaar en financieel verdedigbaar is, mits gekozen wordt voor een slimme, gedifferentieerde en sobere aanpak.

In combinatie met de toetsing door FIMEK vormt dit een stevige basis om *We gaan voor brons!* door te ontwikkelen van haalbaarheidsstudie naar een concreet en onderbouwd uitvoeringsperspectief.

Wij danken Midden-Nederland en TVO Energy voor de verrichte werkzaamheden.

Wim Lambooij
Ruud Merks
Hugo ter Steege

