

# Aanleiding

Bewonerszelforganisatie Pand9, gevestigd aan de Van Heemstraweg-West 9 in Zaltbommel, staat op de nominatie voor sloop vanaf 2028. Bezoekers, vrijwilligers, kunstenaars en beroepskrachten willen dit voorkomen. Sloop/nieuwbouw, verhuizing al dan niet in combinatie met splitsing leiden tot de vernietiging van de grote maatschappelijke waarde die Pand9 genereert. Vernieuwbouw van het rommelige en daardoor bijzonder laagdrempelige én bekende pand op een locatie met unieke mogelijkheden voor samenwerking met andere partijen is vanuit het perspectief van bewoners de beste optie. Dat dit geen utopie is, willen wij laten zien met dit haalbaarheidsonderzoek.

## Aanpak

Het haalbaarheidsonderzoek is gemaakt in de geest van hoe Pand9 werkt. In Zaltbommel is zoveel kennis en kunde aanwezig bij bewoners dat we het onderzoek voor het grootste deel zelf hebben kunnen uitvoeren. Vanzelfsprekend hebben we beroepskrachten laten meekijken en -beoordelen. Op basis van hun input hebben we het onderzoek aangepast. De totale kosten voor het onderzoek zijn minimaal. Daarmee hebben we veel geld bespaard voor de gemeente Zaltbommel. Dit onderzoek beperkt zich tot het beschrijven van wat er minimaal nodig is om Pand9 te vernieuwbouwen. In de tweede helft van 2025 volgt een financiële doorrekening.

## Pand9

Pand9 is een voormalige LTS. De gemeente Zaltbommel is eigenaar van de grond en het pand. In 2013 heeft de gemeente het pand voor 15 jaar ter beschikking gesteld aan de Stichting LTS Salt Boemel'. De stichting fungeert als beheerder van het pand. Alle ruim twintig huurders worden vertegenwoordigd door het Huurderscollectief Pand9.

## Sociaal-maatschappelijk-cultureel ecosysteem

Inmiddels hebben tal van bewonersinitiatieven, maatschappelijke organisaties en kunstenaars hun plek gevonden in Pand9. Sinds 2013 hebben zij samen het verhaal gemaakt dat heeft geleid tot een voor Nederland uniek sociaal-maatschappelijk-cultureel ecosysteem dat is voorbereid op de toekomst. Want de maatschappelijke opgaven<sup>2</sup> zijn fors en de arbeidsmarkt is bijzonder krap. Overheid en markt kunnen het niet meer alleen. De samenleving moet gaan meehelpen. Meer weten over wat er gebeurt in Pand9? Bekijk dan deze documentaire: <https://www.youtube.com/watch?v=dIfYCZUUz5A>.

## Maatschappelijke waarde

Wekelijks bezoeken ongeveer 2.500 bewoners van Zaltbommel en omgeving Pand9. Het merendeel komt uit de naastgelegen wijk De Vergt. Aan de basis (begane grond) staan ongeveer 400 vrijwilligers met (levens)ervaring. Wanneer zij er samen niet meer uitkomen, kunnen zij een beroep doen op ongeveer 35 beroepskrachten (1e verdieping). En de beroepskrachten doen een beroep op bewoners voor de het nog beter kunnen uitvoeren van hún werk.

Binnen het pand zijn vele waardevolle samenwerkingsrelaties ontstaan. Dit geldt ook voor de samenwerking met partijen buiten Pand9, zoals de (praktijk)scholen (Cambium De Waard, De Brug en Kentalis), het welzijnswerk (Welzijn Bommelerwaard), de ouderenzorg (de Wielwaal) en ondernemers aan het Fiep Westendorpplein. In 2025 werken we volop aan het verstevigen van de samenwerking met de medische zorg (huisartsen en ziekenhuis).

Pand9 heeft inmiddels landelijke bekendheid gekregen. Vrijwel elke vrijdag zijn er werkbezoeken. Er zijn werkbezoeken geweest van de Commissaris van de Koning van Gelderland, de gemeenteraad en het college van Zaltbommel, en de gemeenten Waalwijk, Oss en 's-Hertogenbosch. Ook landelijke partijen bezochten Pand9: het Ministerie van VWS, Zorgverzekeraars Nederland, LSA Bewoners, Social Enterprise Nederland en Nederland Zorgt voor Elkaar. In de tweede helft

van 2025 staan werkbezoeken gepland van het Jeroen Bosch Ziekenhuis, huisartsenpraktijken in Zaltbommel, ambtenaren van de gemeente Zaltbommel, medewerkers van Bazalt Wonen, de Vereniging Nederlandse Gemeenten, de gemeente Nieuwegein en adviesbureaus. Pand9 is aangesloten bij een groep van grote bewonerszelforganisaties in Nederland en neemt deel in de 'We Doen het Samen-coalitie' en het 'DORA-netwerk'. Meer weten over de maatschappelijke waarde van Pand9? Ga dan naar de [9 pijlers van Pand9](#).

1 In de Stichting LTS Salt Boemel zijn de gemeente en woningcorporatie Bazalt Wonen vertegenwoordigd.

2 Maatschappelijke opgaven zijn onder andere: samenleven, leefbaarheid, veiligheid, zorg, arbeidsmarkt, duurzaamheid en bestaanszekerheid.

---

# Proces

Op 4 juli 2024 heeft de gemeenteraad – unaniem – een motie aangenomen waarin het college wordt gevraagd:

1. Uiterlijk in de zomer van 2025 een concreet plan te presenteren voor de toekomst van Pand9 inclusief mogelijke alternatieve locaties.
2. In overleg te treden met alle betrokken maatschappelijke organisaties c.q. huurders om hun behoeften en wensen mee te nemen in de planvorming.
3. De gemeenteraad periodiek te informeren over de voortgang van dit proces.

Formeel gezien heeft de gemeente nog altijd de mogelijkheid om Pand9 te slopen. De gebruikers van Pand9 zijn volgens het oorspronkelijke plan zelf verantwoordelijk voor nieuwe huisvesting of verhuizing. Echter, na een werkbezoek van het college op 17 december 2024 en een werkbezoek van de Commissaris van de Koning op 17 januari 2025 heeft het college de grote maatschappelijke waarde en de betrokkenheid van de huurders van Pand 9 erkend. Hierdoor wil het college Pand9 nu behouden en meerdere toekomstscenario's verkennen, waaronder nadrukkelijk ook de huidige locatie van Pand9. De verkenning vindt plaats in de driehoek gemeente, bestuur LTS Salt Boemel en het Huurderscollectief Pand9. Tijdens de verkenning worden de maatschappelijke, ruimtelijke en financiële belangen per locatie zorgvuldig afgewogen op basis van een gedeelde beschrijving van de maatschappelijke waarde van Pand9 in 10 punten. Er komt een onafhankelijke procesbegeleider om het proces te bewaken. Het college streeft ernaar om de gemeenteraad op 11 december 2025 een besluit te laten nemen over het voorkeursscenario voor de toekomst van Pand9. Het college presenteert de eerste onderzoekresultaten aan de raad tijdens een beeldvormende bijeenkomst met de raad op 4 september 2025.

## Intentieovereenkomst

De drie partijen ondertekenen in juli 2025 een intentieovereenkomst. Dit moet zorgen voor een transparant en breed gedragen proces. In de overeenkomst staat hoe de gemeente het bestuur van LTS Salt Boemel en het Huurderscollectief Pand9 'in de driehoek' gaan samenwerken bij het onderzoek naar de toekomstscenario's en welke rol zij spelen bij de verdere uitwerking. Concreet betekent dit dat zij actief worden betrokken bij het plan van aanpak.

## Vorbereidingskrediet

Het college heeft op 22 mei 2025 de gemeenteraad om een voorbereidingskrediet van € 300.000 gevraagd en gekregen. Het college wil dit budget onder meer inzetten voor diverse onderzoeken, personele capaciteit en onafhankelijke procesbegeleiding. Het deel van het voorbereidingskrediet dat niet wordt gebruikt voor de onderzoeken en dergelijke zal worden gebruikt als investering in de toekomst van Pand9.

# Haalbaarheidsonderzoek vernieuwbouw huidige Locatie

De tijd tot 2028 dringt. Daarom heeft het Huurderscollectief Pand9 de gemeente en het bestuur van LTS Salt Boemel het aanbod gedaan om zelf al een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren. Een vernieuwbouwd Pand9 op de huidige locatie van Pand9. Voor het haalbaarheidsonderzoek heeft het huurderscollectief de Kerngroep Toekomst Pand9 ingesteld. De kerngroep heeft – in de geest van hoe Pand9 werkt – zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de kennis en expertise van bewoners van Zaltbommel. Hiermee is veel geld bespaard voor de gemeente Zaltbommel. Het haalbaarheidsonderzoek liep van december 2024 tot juli 2025.

Het scenario is nog niet getoetst aan de maatschappelijke, ruimtelijke en financiële effecten. Wat de Kerngroep Toekomst Pand9 nog graag samen met de gemeente en het bestuur van LTS Salt Boemel wil onderzoeken is de inpassing van een vernieuwbouwd Pand9 op de huidige locatie van Pand9 in het perspectief van een bredere gebiedsontwikkeling in Waluwe III (scenario 1b).

## Doelstelling

De Kerngroep Toekomst Pand9 heeft van het Huurderscollectief Pand9 de volgende doelstelling meegekregen:

*Alle huurders blijven bij elkaar op de huidige locatie van Pand9 in een vernieuwbouwd Pand9 tegen gunstige voorwaarden.*

## Onderzoeksvraag

De onderzoeksvraag was:

*Hoe kunnen we Pand9 op de huidige locatie dusdanig verduurzamen, zodat Pand9 tot 2050 mee kan tegen acceptabele onderhoudskosten (onvoorziene situaties daargelaten)?*

De Kerngroep Toekomst Pand9 is van mening dat de grote maatschappelijke waarde van Pand9 is gestoeld op het gezamenlijke verhaal van bewoners en beroepskrachten, de geografische ligging, de samenwerkingsrelaties binnen en buiten Pand9 en – niet op de laatste plaats – op de oude en rommelige en daardoor laagdrempelige uitstraling van het pand<sup>1</sup>.

Om de huidige maatschappelijke waarde van Pand9 (samengevat in de 9 pijlers van Pand9) minimaal te kunnen behouden, zijn de volgende tien punten van belang:

1. **Omvang:** het pand moet groot genoeg zijn om alle bestaande huurders te kunnen huisvesten.
2. **Laagdrempeligheid:** Het pand moet door zijn uitstraling laagdrempelig zijn voor iedereen, ook voor mensen in (uiterst) kwetsbare situaties.
3. **Nabijheid:** Het pand moet in de buurt liggen van haar bezoekers (in kwetsbare situatie) en haar belangrijkste samenwerkingspartners.
4. **Toegankelijkheid:** Het pand moet toegankelijk zijn voor iedereen, ook voor mensen met een beperking. Ingangen, liften en sanitaire voorzieningen moeten rolstoeltoegankelijk zijn.
5. **Gastvrijheid:** Het pand moet gastvrijheid en sfeer uitstralen. Dit komt tot uitdrukking in zaken als verlichting, inrichting en materialen. De inbreng van kunstenaars is hierbij essentieel. Het is van belang dat de gastvrijheid van de gebruikers van het pand terugkomt in het pand zelf.
6. **Activiteiten:** Het pand moet faciliterend zijn aan de grote diversiteit aan activiteiten van zowel bewoners als beroepskrachten. Denk aan sociaal-maatschappelijke, educatieve en culturele activiteiten en evenementen, vergaderingen, workshops en beroepsmatige activiteiten op het gebied van bestaanszekerheid, maatschappelijke ondersteuning en zorg.
7. **Samenwerking:** Het pand moet de samenwerking tussen de verschillende onderdelen uit het sociaal-maatschappelijke-culturele ecosysteem ondersteunen en waar mogelijk uitbreiden. Dit verhoogt de maatschappelijke waarde, diversiteit en betrokkenheid van de gemeenschap.

8. **Indeling:** Het pand moet een logische en overzichtelijke functionele indeling hebben die voor bezoekers herkenbaar is.
9. **Verhouding bewoners versus beroepskrachten:** Pand9 is een bewonerszelforganisatie. De kracht van de gemeenschap mag niet verloren gaan. De huidige verhouding tussen actieve bewoners en beroepskrachten (10 op 1) moet zoveel mogelijk behouden blijven.
10. **Betaalbaarheid:** De huurders van Pand9 moeten ook in de toekomst kunnen rekenen op lage huurlasten, zodat zij maatschappelijk impact kunnen blijven maken.

### Uitgangspunten

Pand9 voldoet aan de minimale eisen voor de huisvesting van een groot sociaal-maatschappelijk-cultureel ecosysteem. Dit leidt tot de volgende vijf uitgangspunten voor het haalbaarheidsonderzoek:

1. **Karakter:** We kiezen voor het behoud van het karakter van Pand9: oud, rommelig en daardoor laagdrempelig. Het uiterlijk blijft zoveel mogelijk intact. Daarmee behoudt het pand zijn 'ziel'.
2. **Vernieuwbouw:** Vernieuwbouwen betekent verduurzamen en klaarmaken voor de toekomst voor de komende vijftig jaar. Het pand moet worden onderhouden en – indien noodzakelijk – worden gerenoveerd. Dit is essentieel om het pand in goede staat te houden, zodat de huidige functionaliteit en aantrekkelijkheid voor bezoekers gewaarborgd blijft.
3. **Verduurzaming:** We streven naar verduurzaming in termen van energieverbruik en gebruik van materialen. We kiezen daarom voor zonnepanelen op het dak, energiezuinige installaties en geoptimaliseerd afvalbeheer. Daar waar het verantwoord en mogelijk is, willen we bestaande installaties (elektriciteit en riolering) behouden. We willen de installaties zodanig laten aanpassen dat dit leidt tot meer duurzaamheid en een verbeterd gebruik.
4. **Kwaliteit:** Bij de vernieuwbouw kiezen we voor kwaliteitsniveau brons. Het moet goed genoeg zijn voor de komende vijftig jaar. Maar het hoeft niet perfect te zijn, liever niet zelfs. We voeren de verduurzaming zodanig uit dat we de energiekosten zoveel mogelijk kunnen laten dalen. En accepteren bijvoorbeeld dat de temperatuur in de verkeersruimten binnen het pand maximaal 16° Celsius bedraagt.
5. **Fasering:** Bij de vernieuwbouw kiezen we voor een aanpak waarbij bestaande huurders Pand9 niet hoeven te verlaten. De vernieuwbouw vindt plaats, terwijl de winkel openblijft. We kiezen voor een vernieuwbouwplan voor de komende vijf jaar. In die periode inventariseren we wat we in de vijf jaar daarna gaan oppakken.

---

<sup>3</sup> We zijn daarom geen voorstander van sloop/nieuwbouw, zeker niet wanneer dit wordt gecombineerd met een professionaliseringslag waarin de huidige verhouding bewoners/beroepskrachten wordt omgekeerd. Bezoekers blijven dan weg en bewoners die zich vrijwillig inzetten voelen zich er niet meer thuis. Dit leidt tot een ongewenste vernietiging van maatschappelijke waarde.

**6. Financiering:** We ontwikkelen een solide financieel plan<sup>1</sup> waarbij we deze volgorde hanteren:

- Verkenning inzet publieke middelen (investeringsbijdrage, subsidies en fondsen);
- Verkenning lening met garantstelling;
- Start van eigen activiteiten (denk bijvoorbeeld aan het verkopen van aandelen Pand9) en;
- Aanvulling met particuliere middelen (indien nodig).

Iets wat in het licht van de financiering kan spelen is de overname van Pand9 door een nieuw op te richten stichting met een ideële doelstelling. Dit moet nader worden besproken in de driehoek.

## Aanpak

De Kerngroep Toekomst Pand9 heeft hiervoor alle bouwtekeningen opgevraagd bij het Regionaal Archief Rivierenland en offertes en berekeningen opgevraagd bij diverse bedrijven in de regio. Bij het uitnodigen van bedrijven voor het uitbrengen van offertes en berekeningen zijn we in eerste instantie uitgegaan van bedrijven die door het bestuur van LTS Salt Boemel al zijn gecontracteerd (huidig beheer). Verder geven we lokale bedrijven de voorkeur om daarmee de lokale economie te ondersteunen. We hebben de bedrijven inzicht gegeven in wat onze wensen en ideeën zijn bij de verduurzaming van Pand9.

Van het pand zijn vele detailfoto's en detailschetsen gemaakt om zo de huidige situatie goed in beeld te krijgen. Ook hebben we het Huurderscollectief Pand9 alle huurders vanaf het begin goed betrokken bij wat we doen om Pand9 te kunnen behouden. Met nagenoeg alle huurders is contact geweest om onze plannen uiteen te zetten en om hun reacties op te halen. Onze plannen kunnen rekenen op een breed intern draagvlak bij de huurders.

Bij het onderzoek zijn we uitgegaan van de bestaande situatie binnen het pand. We hanteren dus de bestaande indeling en ruimtes. We hebben nog geen rekening gehouden met de bouwkundige wensen van bestaande huurders, zoals de Voedselbank, de kerk en de kringloopwinkel. Mogelijk kunnen we de huur- en servicekosten voor kunstenaars wat omlaag brengen door de ruimtes die zij huren te verkleinen. Ook hiermee is in dit onderzoek nog geen rekening gehouden. Wel maken we een globale inventarisatie van de uitbreidingswensen van alle huurders.

Dit onderzoek beperkt zich tot het beschrijven van wat er minimaal nodig is om Pand9 te vernieuwbouwen. In de tweede helft van 2025 volgt een financiële doorrekening.

## Onderzoeken

Ter voorbereiding van het vernieuwbouwen van Pand9 zijn onderstaande werkzaamheden meegenomen:

- Aanvraag van vergunningen die nodig zijn en de kosten die hiermee gepaard gaan?
- Onderzoek naar de constructieve veiligheid van het gebouw (het bestuur van LTS Salt Boemel heeft hiervoor opdracht gegeven).
- Berekening energielasting gebouw.
- Vooronderzoek financiële haalbaarheid.
- Milieuonderzoek, indien nodig.
- Onderzoek hoe het zit met de stroomaansluiting als het pand gesloopt wordt. Vervalt deze dan en dient deze opnieuw te worden aangevraagd? En zo ja, is er dan ruimte om deze direct weer aan te sluiten of komt de aansluiting dan op een wachtlijst?
- Berekening nieuwe c.q. aangepaste verwarmingsinstallatie.
- Controle warm en koud water installatie.
- Controle bestaande riolering.
- Bouwkundige tekeningen maken, waar nodig.
- Constructie berekeningen.
- Het laten uitvoeren van een vleermuizen onderzoek voor het isoleren van muren en vloeren.
- Natuur en Faunabeheer indien nodig. Wat te doen met de vleermuizen? Vergunningsplicht.

<sup>4</sup> Voor de financiering van de vernieuwbouw is het van belang dat de servicekosten voor huurders zo snel mogelijk worden teruggedrongen. Een van de eerste maatregelen is dan ook het vervangen van het dak en het plaatsen van zonnepanelen. Daarna volgen andere kleinschalige energiebesparende maatregelen.

Hieronder gaan we per onderdeel in op de aanpassingen die nodig zijn om Pand9 te verduurzamen. We bespreken eerst de buitenzijde van het gebouw (vloer, wanden en dak) en vervolgens bespreken we de werkzaamheden per ruimte.

## **‘We gaan voor brons is de titel van dit haalbaarheidsonderzoek.’**

Daarmee bedoelen we;

- Dat we geen supernieuw uitziend gebouw willen met de vernieuwbouwing maar dat we de uitstraling van het gebouw (rauw, rommelig en daardoor laagdrempelig) behouden.
- We kiezen voor een praktische aanpak met zoveel mogelijk bedrijven die op de een of andere wijze al met Pand9 zijn verbonden (onderhouds-, reparatie- en vervangingswerkzaamheden).
- We werken daar waar mogelijk met lokale ondernemers.
- De kosten houden we zo laag mogelijk.
- Tijdens de werkzaamheden kunnen de huurders zoveel mogelijk hun normale activiteiten blijven uitvoeren in hun gehuurde ruimte. Enige hinder voor de huurders, gebruikers en bezoekers kan hierbij niet voorkomen worden.
- Uitgangspunt is verder al hetgeen hierboven in dit licht staat beschreven.

## Algemene werkzaamheden aan het gebouw:

- Gedeeltelijk vernieuwen van de bestaande riolering.
- Uit onderzoek is gebleken dat er in de stopverf rondom het glaswerk in het pand geen asbest is aangetroffen. Het rapport is als bijlage bijgesloten in dit bestek.
- Indien nodig, buitenterrein aanpassen met bijvoorbeeld verlichting et cetera. Bij het aanpassen van het buitenterrein is opgenomen dat al het groen rond het pand weg gaat. Daarvoor in de plaats komen tegels. Op de erfscheiding aan de Van Heemstraweg komt een hekwerk met groenvoorziening.
- Waar nodig plaatsen we bij dubbel glas ventilatieroosters aan (natuurlijke ventilatie).
- Nakijken vluchtwegen en alarm na de verbouwing.
- Het schilderwerk aan de buitenzijde wordt uitgevoerd door een schildersbedrijf. Het schilderwerk en de aankleding aan de binnenzijde wordt in eigen beheer gedaan door zelfwerkzaamheid van de huurders.

**ANALYSECERTIFICAAT**

**Opdrachtgever** : Compas Asbestmanagement B.V.  
**Contact** : de heer J. Wagelaar  
**Adres** : Rijnzathe 7, 3454PV UTRECHT

**Projectgegevens**

Projectcode	: 1889782	Ontvangstdatum	: 11-03-2025
Uw project omschrijving	: PWO.00600 Van Heemstraweg-West 9, Zaltbommel	Rapportagedatum	: 12-03-2025
Validatieref.	: 1889782_certificaat_v1	Aantal monsters	: 5
Opdrachtverificatiecode	: WVZB-IHGY-BDQT-EMTB	Aantal pagina's	: 2

**Analysemethode: (semi) kwantitatief asbestonderzoek in vaste materialen m.b.v. stereo- en polarisatiemicroscopie conform NEN 5896 (Q)**

monstercode	omschrijving	schatting in gewichtsprocenten (massa%)						geschatte gebondenheid
		chrysotiel	amosiet	crocidoliet	anthophylliet	tremoliet	actinoliet	
8687322	M01 stopverf Gvel rondom beglazing	-	-	-	-	-	-	n.v.t.
8687323	M02 stopverf Gevel rondom gevel	-	-	-	-	-	-	n.v.t.
8687324	M03 stopverf Gevel rondom gevel	-	-	-	-	-	-	n.v.t.
8687325	M04 stopverf Gevel rondom gevel	-	-	-	-	-	-	n.v.t.
8687326	M05 stopverf Gevel rondom beglazing	-	-	-	-	-	-	n.v.t.

**Analysemethode**

Het monstermateriaal is onderzocht volgens het door de RvA geaccrediteerde voorschrift ASB-IDEN conform NEN 5896. De methode berust op stereo-lichtmicroscopie in combinatie met polarisatiemicroscopie.

Bij de kwantitatieve bepaling van asbest in materiaalmonster is de bepalingsgrens van de gebruikte onderzoeksmethode voor het schatten van het massapercentage asbest 0,1 (massa %). De geschatte gebondenheid is gegeven in de zin van NEN 5896. Indien asbest niet aantoonbaar is, weergegeven als "-" in bovenstaande tabel, dient de rapportagegrens < 0,1% aangenomen te worden. Dit is in overeenstemming met NEN 5896 waarin de laagst detecteerbare concentratie aan asbest vastgesteld is op ca. 0,1%.

**Opmerking**

De volgende informatie is indien van toepassing verstrekt door de opdrachtgever: Project omschrijving, Monsterreferentie(s), Opgegeven bemonsteringsdatum, Matrix, Monsterdiepte, Potnr (Barcode), Veldgegevens, Veldwaarnemingen en Bemonsteringsdata. De opgegeven bemonsteringsdatum kan van invloed zijn op de geldigheid van de resultaten.

Namens Eurofins Omegam,

Ing. J. Tukker  
Manager productie



Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.  
 Dit analysecertificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.  
 De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).

Eurofins Omegam B.V.  
 H.J.E. Wenckebachweg 120  
 NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht

T +31-(0)20-597 66 80  
 CSOmegam@etbnl.eurofins.com

IBAN NL 16 BNPA 0227667980  
 BIC BNPANL2A  
 BTW nr. NL8139.67.132.B01





## vloer

Voor het aanbrengen van de isolatie dienen de volgende werkzaamheden uitgevoerd te worden:

- Kruipruimte leegpompen en goed doorluchten.
- Waar nodig overbodige leidingen en kabels verwijderen.
- Aanbrengen van extra ontluuchttingsgaten.
- Waar nodig extra kruipluiken aanbrengen.

Onder de vloer komt isolatie dat, vanuit de kruipruimte, met Pur tegen de onderzijde van de vloer wordt gespoten. Dikte 110 mm, waarde RC 3,59. Het gaat om ongeveer 4.800 m<sup>2</sup>. Ook de funderingsrand wordt geïsoleerd met een Pur-laag van 110 mm. Waarde RC 3,59. De heipalen worden niet voorzien van een Pur-laag.



# Spouwmuurisolatie

- Lege spouw 6cm
- Spouw 9-10cm met woldeken 7cm
- Spouw 6cm met pir-plaat 3cm
- Spouw niet geschikt voor isolatie  
Te smalle spouw in kopgevel (2cm)  
Buitengevel grindbetonplaten



## Geel

De spouwmuuren van het oude bouwdeel zijn nog niet geïsoleerd, de spouwdiepte bedraagt gemiddeld 6cm. Het voegwerk is op veel plaatsen slecht met name de westgevels zijn zeer slecht. Het voegwerk van de raamdorpels is ook in slechte staat. Hierdoor kan het regenwater gemakkelijk de spouw binnentreden en voor problemen zorgen. Als de muren gevuld zijn met isolatie-materiaal is de gehele ventilatie uit de spouw. Hierdoor is het van belang dat het buitenblad goed is bestand tegen weersinvloeden van buitenaf. Als de spouwmuur van dit bouwdeel geïsoleerd wordt moet er alternatieve ventilatie voor de kruipruimte worden gerealiseerd. Omdat nu in de huidige situatie de kruipruimte middels een open verbinding door de spouw geventileerd wordt. Tevens moet dan alle bestaande roosters verwijderd worden en sparingen worden dichtgezet met nieuwe metselstenen.

## Rood

De spouwmuuren van de 2 bouwdelen die later zijn gerealiseerd zijn ca. 9-10cm. Deze zijn geïsoleerd met een woldeken van ca. 7cm. Kruipruimte wordt geventileerd middels gesloten Z-roosters in de spouwmuur. Het voegwerk van deze gevels is matig met name de weerszijde.

## Blauw

Bouwdeel bij entree is ook later gerealiseerd. Hier betreft de spouwdiepte ca. 6cm en is momenteel geïsoleerd met een Pir-plaat van ca. 3cm. Ventilatie middels gesloten Z-roosters.

## Groen

Oud bouwdeel, gevel is bekleed met grindbeton platen. Hier kunnen wij geen spouwmuurisolatie toepassen. Dit geldt ook voor de kopgevel (spouw 2cm). Deze ruimte is te smal om te kunnen garanderen dat het isolatiemateriaal zich goed verdeelt in de muur.

# PAGINA INVOEGEN A3 PLATTEGROND

# Gevel buitenzijde

## Algemeen

Onderzocht zijn de mogelijkheden om de gevels te verduurzamen. Het gebouw is voorzien van grotendeels stalen kozijnen en deels houten kozijnen. Nergens in het gebouw is dubbel glas geplaatst. Voor de realisatie van dubbel glas (HR++) is onderzocht wat de beste oplossing is. In dit bestek gaan we uit van het vervangen van alle stalen kozijnen door onderhoudsvrije kozijnen. Op een aantal plaatsen zal geen dubbel glas nodig zijn omdat aan de binnenzijde geïsoleerd wordt. Dat kan deels door een 'voorzetkozijnconstructie' of door het aanbrengen van verlaagde plafonds waarmee bovendien de te verwarmen ruimte aanzienlijk kleiner wordt en daarmee een extra kostenbesparing op de energie gerealiseerd wordt.

De betonnen grintplaten worden vanuit de binnenzijde geïsoleerd. Hiervoor dient de onderkant van deze platen dichtgezet te worden met een profiel.

Het gebouw is op een aantal plaatsen voorzien van spouwmuurisolatie. Hier wordt opnieuw geïsoleerd. RCI,25 op basis van 40 mm aminotherm. Op plaatsen waar dat niet gedaan is zal spouwmuurisolatie worden aangebracht met EPS-parels (RC 1,69).

Tot slot is van een aantal gemetselde wanden het voegwerk slecht. Hier worden de voegen verwijderd, gereinigd en vervangen door nieuw voegwerk. Daar waar nodig worden stenen en vensterbanktegels vervangen.

Hieronder wordt per wanddeel een nadere specificatie gegeven van de huidige status en de uit te voeren werkzaamheden.



geen dubbel glas

## Gevel I De hoofdingang

Bij de ingang staat een bloembak die onderdeel uitmaakt van de gevel. Deze bloembak wordt in eigen beheer leeggemaakt en voorzien van een binnenbak zodat er geen vochtproblemen kunnen ontstaan. De spouwmuur van 6 cm is al voorzien van isolatie. Deze wand wordt opnieuw geïsoleerd met animotherm. Het metselwerk is van voldoende kwaliteit. Het bestaande kozijn is van hout met enkelglas. Hier wordt geen dubbel glas geplaatst. In de bestaande schuifdeuren kan

geplaatst worden en het is niet nodig om de schuif- deuren te vervangen.

## **Gevel 2**

Het metselwerk, groot ca 44 m<sup>2</sup>, is van voldoende kwaliteit. De spouwmuur van 6 cm is al voorzien van isolatie. Deze wand wordt her geïsoleerd met animotherm. Het bestaande houten kozijn met enkel glas wordt voorzien van HR++ glas en opnieuw geschilderd. Onder het kozijn wordt vanuit de buitenzijde geïsoleerd.

### Gevel 3

In de wand is een schuifdeur geplaatst in 2024. Het metselwerk, groot ca 68 m<sup>2</sup>, is van onvoldoende kwaliteit. De spouwmuur van 6 cm wordt geïsoleerd met EPS-parels. Het bestaande metselwerk wordt opnieuw gevoegd. Links naast deze gevel de bestaande ramen verwijderen en geïsoleerde panelen aanbrengen.

### Gevel 4

Het metselwerk, groot ca 40 m<sup>2</sup>, is van onvoldoende kwaliteit. De spouwmuur van 6 cm wordt geïsoleerd met EPS-parels. Het bestaande metselwerk wordt opnieuw gevoegd. De bestaande stalen kozijnen met ramenramen verwijderen. Bovenzijde nieuwe kozijnen worden geïsoleerd met 5 sandwichpanelen, hoogte 2.600 mm. Onderzijde HR++ glas hoogte 2.400 mm en het aanbrengen van een ventilatierooster. Na plaatsing gedeeltelijk aan de buitenzijde schilderen. De bestaande ontluchtingen naar de kruipruimte worden aangepast.

### Gevel 5



In de wand zit een aluminium kozijn met dubbel glas. Het metselwerk, groot ca 100 m<sup>2</sup>, is van voldoende kwaliteit. De spouwmuur van 6 cm wordt geïsoleerd met EPS-parels. De bestaande deur wordt geschilderd.

### Gevel 6

Het metselwerk, groot ca 39 m<sup>2</sup>, is van onvoldoende kwaliteit. De spouwmuur van 6 cm wordt geïsoleerd met EPS-parels. Het bestaande metselwerk wordt opnieuw gevoegd. Het bestaande kozijn bestaat uit een stalen constructie. De bestaande stalen kozijnen met ramen verwijderen. Bovenzijde nieuwe kozijnen worden geïsoleerd met 3 sandwichpanelen, hoogte 1.000 mm. Onderzijde HR++ glas hoogte 2.600 mm en het aanbrengen van een ventilatierooster. Rest ramen zijde en achtergevel glas verwijderen en sandwichpanelen plaatsen

### Gevel 7

De bestaande deuren in deze wand worden geschilderd.





### **Gevel 8**

Het metselwerk, groot ca 39 m<sup>2</sup>, is van onvoldoende kwaliteit. De spouwmuur van 6 cm wordt geïsoleerd met EPS-panels. Het bestaande metselwerk wordt opnieuw gevoegd. Het bestaande kozijn bestaat uit een stalen constructie. De bestaande stalen kozijnen met ramen verwijderen. Bovenzijde nieuwe kozijnen worden geïsoleerd met 3 sandwichpanelen, hoogte 1.000 mm. Onderzijde HR++ glas hoogte 2.600 mm en het aanbrengen van een ventilatierooster. Rest ramen zijde en achtergevel glas verwijderen en sandwichpanelen plaatsen.

### **Gevel 9, 10, 11**

Dit is de binnenplaats van de kringloopwinkel (terras). Waar nodig schilderwerk uitvoeren. Verder geen werkzaamheden.

### **Gevel 12**

Het bestaande kozijn is van hout met enkelglas. De bestaande ramen en draairamen verwijderen en het kozijn aanpassen voor dubbelglas en isolatiepanelen. Het onderste gedeelte van het kozijn (6 stuks) wordt geïsoleerd met panelen. Het bovenste



gedeelte voorzien van HR++ glas. Na aanbrengen panelen en glas, het geheel schilderen.

### **Gevel 13**

Het metselwerk, groot ca 105 m<sup>2</sup>, is van voldoende kwaliteit. De spouwmuur is 9 tot 10 cm is al voorzien van glaswol van 7 cm isolatie. Deze wand wordt opnieuw geïsoleerd met animotherm. Het bestaande kozijn is van hout met enkelglas. Dit wordt voorzien van HR++ glas. Na aanbrengen van dubbelglas wordt het kozijn geschilderd.

### **Gevel 14**

Het bestaande kozijn is van hout met enkelglas. De bestaande ramen en draairamen verwijderen en het kozijn aanpassen voor dubbelglas en isolatiepanelen. Het onderste gedeelte van het kozijn (6 stuks) wordt geïsoleerd met panelen. Het bovenste gedeelte voorzien van HR++ glas. Na aanbrengen panelen en glas, het geheel schilderen.

### **Gevel 15**

Het metselwerk, groot ca 28 m<sup>2</sup>, is van voldoende kwaliteit. De spouwmuur is 9 tot 10 cm is al voorzien van glaswol van 7 cm isolatie. Deze wand wordt opnieuw geïsoleerd met animotherm.

### **Gevel 16**

Het metselwerk, groot ca 25 m<sup>2</sup>, is van voldoende kwaliteit. De spouwmuur is 9 tot 10 cm is al voorzien van glaswol van 7 cm isolatie. Deze wand wordt opnieuw geïsoleerd met animotherm. Het bestaande kozijn is van hout met enkelglas. De bestaande ramen verwijderen en het kozijn aanpassen en voorzien van HR++ glas. Na aanbrengen van dubbel glas, het geheel schilderen.

### **Gevel 17**

Het metselwerk, groot ca 24 m<sup>2</sup>, is van onvoldoende kwaliteit. De spouwmuur van 6 cm wordt geïsoleerd met EPS-panels. Het bestaande metselwerk wordt opnieuw gevoegd. De bestaande muur van 0 tot + 1.300 mm aan binnenzijde isoleren. Aan de binnenzijde een onderhoudsvrij kozijn plaatsen met HR++ glas van + 1.300 mm en + 3.600 mm. Daar waar nodig wordt het draadglas vervangen.

### **Gevel 18**

Het metselwerk, groot ca 90 m<sup>2</sup>, is van onvoldoende kwaliteit. De spouwmuur van 6 cm wordt geïsoleerd met EPS-panels. Het bestaande metselwerk wordt opnieuw gevoegd. De bestaande muur van 0 tot + 1.300 mm aan binnenzijde isoleren. Aan de binnenzijde een onderhoudsvrij kozijn plaatsen met HR++ glas van + 1.300 mm en + 3.600 mm. Daar waar nodig wordt het draadglas vervangen. De bestaande schuifdeuren verwijderen. De geplaatste houten vluchtdeuren handhaven en daarnaast een nieuw houten kozijn plaatsen met isolatieplaat. Waar nodig bestaande betonnen trappen met leuning repareren.

### **Gevel 19**

Het metselwerk, groot ca 60 m<sup>2</sup>, is van

onvoldoende kwaliteit. De spouwmuur van 6 cm wordt geïso-

leerd met EPS-parels. Het bestaande metselwerk wordt opnieuw gevoegd. Het bestaande kozijn bestaat uit een stalen constructie. Bestaande stalen kozijn met ramen verwijderen en vervangen door een onderhoudsvrij kozijn met HR++ glas.

### **Gevel 20**

Het metselwerk, groot ca 18 m<sup>2</sup>, is van onvoldoende kwaliteit. De spouwmuur van 6 cm wordt geïsoleerd met EPS-parels. Het bestaande metselwerk wordt opnieuw gevoegd. Het bestaande kozijn bestaat uit een stalen constructie. Bestaande stalen kozijn met ramen verwijderen en vervangen door een onderhoudsvrij kozijn met HR++ glas.

### **Gevel 21**

Het metselwerk, groot ca 130 m<sup>2</sup>, is van voldoende kwaliteit. De spouwmuur is 9 tot 10 cm is al voorzien van glaswol van 7 cm isolatie. Deze wand wordt opnieuw geïsoleerd met animotherm. Het bestaande kozijn is van hout met enkelglas. De bestaande ramen verwijderen en het kozijn aanpassen en voorzien van HR++ glas. Na aanbrenge van dubbel glas, het geheel schilderen.

### **Gevel 22**

Het metselwerk, groot ca 66 m<sup>2</sup>, is van voldoende kwaliteit. De spouwmuur is 9 tot 10 cm is al voorzien van glaswol van 7 cm isolatie. Deze wand wordt opnieuw geïsoleerd met animotherm. Het bestaande kozijn is van hout met enkelglas. De bestaande ramen verwijderen en het kozijn aanpassen en voorzien van HR++ glas. Bovenzijde ramen voorzien van ventilatieroosters. Na aanbrenge van dubbel glas, het geheel schilderen.

### **Gevel 23**

Het metselwerk, groot ca 130 m<sup>2</sup>, is van voldoende

de kwaliteit. De spouwmuur is 9 tot 10 cm is al voorzien van glaswol van 7 cm isolatie. Deze wand wordt her geïsoleerd met animotherm. Het bestaande kozijn is van hout met enkelglas. De bestaande ramen verwijderen en het kozijn aanpassen en voorzien van HR++ glas. Na aanbrenge van dubbel glas, het geheel schilderen.

### **Gevel 24/24a**

Het metselwerk, groot ca 26 m<sup>2</sup>, is van voldoende kwaliteit. De spouwmuur is 9 tot 10 cm is al voorzien van glaswol van 7 cm isolatie. Deze wand wordt opnieuw geïsoleerd met animotherm. Het bestaande kozijn is van hout met enkelglas. De bestaande ramen verwijderen en het kozijn aanpassen en voorzien van HR++ glas. Na aanbrenge van dubbel glas, het geheel schilderen.

### **Gevel 25**

Het metselwerk, groot ca 47 m<sup>2</sup>, is van onvoldoende kwaliteit. De spouwmuur van 6 cm wordt geïsoleerd met EPS-parels. Het bestaande metselwerk wordt opnieuw gevoegd. Het bestaande kozijn bestaat uit een stalen constructie. Bestaande stalen kozijn met ramen verwijderen en vervangen door een onderhoudsvrij kozijn met HR++ glas.

### **Gevel 26**

Het metselwerk, groot ca 46 m<sup>2</sup>, is van onvoldoende kwaliteit. De spouwmuur van 6 cm wordt geïsoleerd met EPS-parels. Het bestaande metselwerk wordt opnieuw gevoegd.

### **Gevel 27**

Het metselwerk, groot ca 55 m<sup>2</sup>, is van onvoldoende kwaliteit. De spouwmuur van 6 cm wordt geïsoleerd met EPS-parels. Het bestaande metselwerk wordt opnieuw gevoegd. De bestaande muur van 0 tot + 1.300 mm aan binnenzijde isoleren. Aan de binnenzijde een onderhoudsvrij kozijn plaatsen met HR++ glas van + 1.300 mm en + 3.600 mm. Daar waar nodig wordt het draadglas vervangen.

### **Gevel 28**

Het metselwerk, groot ca 45 m<sup>2</sup>, is van onvoldoende kwaliteit. De spouwmuur van 6 cm wordt geïsoleerd met EPS-parels. Het bestaande metselwerk wordt opnieuw gevoegd. Bestaande dorpelstenen verwijderen en opnieuw aanbrenge. Bestaande betonnen trappen en leuningren renoveren. Het bestaande kozijn bestaat uit een stalen constructie. Bestaande stalen kozijn met ramen verwijderen en



vervangen door een onderhoudsvrij kozijn met HR++ glas. Boven de ramen ventilatierooster aanbrengen. Het vervangen van de bestaande nooddeuren. Diverse draadglasramen vernieuwen. Hiervoor de bestaande isolatie, in eigen beheer, verwijderen.

### **Gevel 29**

Het metselwerk, groot ca 50 m<sup>2</sup>, is van onvoldoende kwaliteit. De spouwmuur van 6 cm wordt geïsoleerd met EPS-parels. Het bestaande metselwerk wordt opnieuw gevoegd. Bestaande deur en raam vernieuwen, daarna het geheel schilderen.

### **Gevel 30**

Het metselwerk, groot ca 24 m<sup>2</sup>, is van onvoldoende kwaliteit. De spouwmuur van 8 cm wordt geïsoleerd met EPS-parels. Het bestaande metselwerk wordt opnieuw gevoegd. Achter de betonnen platen vanaf binnenzijde isoleren. Het bestaande kozijn bestaat uit een stalen constructie. Bestaande stalen kozijn met ramen verwijderen en vervangen door een onderhoudsvrij kozijn met HR++ glas. Waar nodig schilderen aan de buitenzijde.

### **Gevel 31**

Bestaande bloembakken leegmaken (in eigen beheer). Vervolgens isoleren. In de bestaande bloembakken binnenbakken plaatsen. Daarna weer voorzien van verse grond en nieuwe beplanting (in eigen beheer). De spouwmuur achter de betonnen platen van ca 115 m<sup>2</sup> isoleren van binnenuit. De spouwmuur van 8 cm wordt geïsoleerd met EPS-parels. De onderzijde van de betonnen platen ter afsluiting voorzien van een aluminium strip. Het bestaande kozijn bestaat uit een stalen constructie. Bestaande stalen kozijn met ramen verwijderen en vervangen door een onderhoudsvrij kozijn met HR++ glas. Boven de ramen ventilatieroosters plaatsen. Nieuwe dubbele deuren plaatsen met HR++ glas.

### **Gevel verkeersruimten**

De spouwmuur achter de betonnen platen van circa 115 m<sup>2</sup> isoleren van binnenuit. De spouwmuur van 8 cm wordt geïsoleerd met EPS-parels. De onderzijde van de betonnen platen ter afsluiting voorzien van een aluminium strip. Het bestaande kozijn bestaat uit een stalen constructie. Bestaande stalen kozijn met ramen verwijderen en vervangen door een onderhoudsvrij kozijn met HR++ glas. Boven de ramen ventilatieroosters plaatsen.

### **Ruimte 15 Kringloop Bouwhal:**

De ruimte wordt voorzien van een verlaagd systeemplafond. De verwarming is geregeld met A.C-

units. Hiervoor zijn geen extra werkzaamheden nodig.

- Het plat dak is niet geïsoleerd. Hier liggen zonnepanelen op. Geen isolatie aanbrengen.

### **Ruimte 21/22/22a Winkel van de Kringloop:**

De stenen muren worden geïsoleerd. Kozijnen tot ongeveer 2,5 meter vervangen door onderhoudsvrije kozijnen. Het hoger gelegen deel van enkel glas vervangen door Polycarbonaat Kanaalplaat. Het onderste gedeelte van de stalen kozijn wordt voorzien van een, aan de binnenzijde geplaatst, kunststofkozijn met HR++ glas. Het dak aan de buitenzijde isoleren.

### **Ruimte 23/24/25 Prezzent:**

De stenen muren worden geïsoleerd. Kozijnen tot ongeveer 2,5 meter vervangen door onderhoudsvrije kozijnen. Het hoger gelegen deel van enkel glas vervangen door Polycarbonaat Kanaalplaat. Het onderste gedeelte van de stalen kozijn wordt voorzien van een, aan de binnenzijde geplaatst, kunststofkozijn met HR++ glas. Het dak aan de buitenzijde isoleren.

### **Ruimte 26 Kledingmagazijn Kringloop:**

De stenen muren worden geïsoleerd. Kozijnen tot ongeveer 2,5 meter vervangen door onderhoudsvrije kozijnen. Het hoger gelegen deel van enkel glas vervangen door Polycarbonaat Kanaalplaat. Het onderste gedeelte van de stalen kozijn wordt voorzien van een, aan de binnenzijde geplaatst, kunststofkozijn met HR++ glas. Het dak aan de buitenzijde isoleren.

### **Ruimte 28 Kompas:**

De stenen muren worden geïsoleerd. Kozijnen tot ongeveer 2,5 meter vervangen door onderhoudsvrije kozijnen. Het hoger gelegen deel van enkel glas vervangen door Polycarbonaat Kanaalplaat. Het onderste gedeelte van de stalen kozijn wordt voorzien van een, aan de binnenzijde geplaatst, kunststofkozijn met HR++ glas. Het dak aan de buitenzijde isoleren.

### **Ruimte 30 Kleermaker:**

De stenen muren worden geïsoleerd. Kozijnen tot ongeveer 2,5 meter vervangen door onderhoudsvrije kozijnen. Het hoger gelegen deel van enkel glas vervangen door Polycarbonaat Kanaalplaat. Het onderste gedeelte van de stalen kozijn wordt voorzien van een, aan de binnenzijde geplaatst, kunststofkozijn met HR++ glas. Het dak aan de buitenzijde isoleren.

**Ruimte 32 /33/34/35 Voedselbank:**

De stenen muur is met spouw en is voorzien van isolatie. De bestaande kozijnen zijn van hout en bevatten enkel glas. Dit vervangen we door HR++ glas. De bestaande schuiframen verdwijnen en worden vervangen door ventilatieroosters. Na het plaatsen van HR++ glas worden de kozijnen geschilderd.

**Ruimte 37 Voedselbank:**

De bestaande kozijnen zijn van hout en bevatten enkel glas. Dit vervangen we door HR++ glas. De bestaande schuiframen verdwijnen en worden vervangen door ventilatieroosters. Na het plaatsen van HR++ glas worden de kozijnen geschilderd.

**Ruimte 38/39 Voedselbank:**

De bestaande kozijnen zijn van hout en bevatten enkel glas. Dit vervangen we door HR++ glas. De bestaande schuiframen verdwijnen en worden vervangen door ventilatieroosters. Na het plaatsen van HR++ glas worden de kozijnen geschilderd.

**Ruimte 44 Kerk:**

De stenen muren worden geïsoleerd. Kozijnen tot ongeveer 2,5 meter vervangen door onderhoudsvrije kozijnen. Het hoger gelegen deel van enkel glas vervangen door Polycarbonaat Kanaalplaat. Het onderste gedeelte van de stalen kozijn wordt voorzien van een, aan de binnenzijde geplaatst, kunststofkozijn met HR++ glas. Het dak aan de buitenzijde isoleren.

**Ruimte 45/46/47/48/49 Kerk:**

Deze 5 ruimtes van de kerk hebben last van vochtvorming op de vloer. Dit komt naar alle waarschijnlijkheid door de bloembakken die aan de buiten- gevel zijn gemetseld. Deze bloembakken worden leeggemaakt en voorzien van een waterdichte wand waarmee het vochtprobleem wordt opgelost. De vloeren in alle ruimtes moeten gecontroleerd worden en waar nodig gerepareerd of vervangen worden.

## Dak

Het te isoleren oppervlakte bedraagt in het totaal 4.730 m<sup>2</sup>. De bestaande dakbedekking kan blijven liggen. Het dak wordt voorzien van een nieuwe bedekking van bitumen dakleer. 1.390 m<sup>2</sup> op het zadel- dak. Hier wordt geen isolatie aangebracht om dat isolatie ter plekke van binnenuit wordt geregeld. Zie verderop in dit bestek. Op de platte daken, groot 3.340 m<sup>2</sup>, wordt bitumen dakleer aangebracht met daaronder een isolatielaag van 142 mm aangebracht met PIR. De 38 lichtkoepels worden vervangen door (vierkante) nieuwe koepels. Ook de rechthoekige koepels worden vernieuwd. Mogelijk zullen een aantal koepels verdwijnen. Dit in overleg met de betreffende huurder. De bestaande dakrand zal worden verhoogd. Op het dak wordt een valbescherming aangebracht voor inspectie en onderhoudswerkzaamheden. De bestaande stalen bovenrand wordt weggehaald. Ook worden alle hemelwaterafvoeren vernieuwd. Alle doorvoeringen worden nagekeken en waar nodig vernieuwd of verwijderd. De constructie dient stevig genoeg te zijn voor het plaatsen van zonnepanelen.

We gaan uit van het vierkant maken van alle koepels. Het kan zijn dat we een aantal koepels kunnen laten vervallen, maar dan dient de koepel dicht gemaakt te worden. We nemen aan dat de prijs van het dichtmaken van de koepel even duur is als het vervaardigen van een vierkante koepel ter vervanging van de bestaande ronde koepel.

### Zonnepanelen

Op het dak worden 112 zonnepanelen (type Jinko 440w, Full Black Tiger Neo Mono Zonnepaneel, met Girowatt MD 20KTL 3ph Hybride Omvormer) aangebracht die samen een geschatte opbrengst hebben van in totaal 41.000 kWh per jaar. Deze geschatte opbrengst levert een geschatte besparing op van € 12.000 op jaarbasis.

## werkzaamheden binnenzijde Pand9

### **W-Installaties**

Het pand wordt voorzien van een functionele installatie, maar niet een installatie met het hoogste comfort. Hierdoor is al snel de keuze gezamenlijk gemaakt om in deze airco-/VRF-installaties toe te passen, met als afgiftesysteem de 4-zijdig uitblazende cassette units welke in een 60x60 raster in te passen zijn. Voor het demonteren van oude leidingen is geen rekening gehouden met de daadwerkelijke sloopwerkzaamheden, maar wel met het veiligstellen en afdoppen van leidingwerk boven de kruipruimte.

Voor het benodigde verwarmingsvermogen is gekeken naar het al opgestelde verwarmingsvermogen in het ketelhuis, met optimalisaties in de uitgangspunten van binnen- en buitentemperaturen. Deze uitgangspunten zijn:

- Buitentemperatuur -7°Celsius.
- Binnentemperatuur gemiddeld 18°Celsius.
- Benodigd opgesteld thermisch vermogen ongeveer 660 kW.

In dit bestek voorzien wij alle ruimtes van een airco/VRF-installatie. De buitendelen van de airco/VRF zullen op het dak ter hoogte van de eerste verdiepingvloer worden gepositioneerd. We kiezen voor de VRF 2-pijps installatie.

### **Afwijkingen hierop:**

- De verwarming van de zolderruimte bij de kringloopwinkel wordt vervangen door infrarood panelen.

### **Electrische installatie**

De elektrische installatie zal aangepast worden zodat per verhuurde ruimte het verbruik (digitaal) is uit te lezen.

### **Overige uit te voeren werkzaamheden aan de binnenzijde van Pand9:**

- Toiletruimtes: door het hele gebouw.

De bestaande toiletten worden gerepareerd en waar nodig vervangen en de aansluiting op de riolering wordt gecontroleerd en indien nodig gerepareerd. Van de toiletten is bekend dat deze stinken. Daarom gaan we de aansluiting van de bestaande toiletten op de riolering controleren.

### **Verkeersruimte:**

- De hoofdingang voorzien we van een nieuwe luchtsluis met automatische deuren.
- In alle verkeersruimtes wordt ledverlichting geplaatst.

### **Personen en goederen lift:**

Het vernieuwbouwen omvat de volgende onderdelen:

- Vervangen van de complete liftbesturing.
- Vervangen van de gehele liftaandrijving en revisie van het loopwerk.
- Leveren en monteren van een nieuwe deuraandrijving.
- Updaten liftinterieur.

# MEMO

**Van** Huurderscollectief Pand9  
**Aan** [REDACTED]  
**C.c.** [REDACTED] (SPECTRUM)  
**Datum** 2 september 2025  
**Onderwerp** Haalbaarheidsonderzoek Toekomst Pand9 *We gaan voor brons!*

---

## Inleiding

Op 28 juli 2025 heeft het Huurderscollectief Pand9 de volgende onderdelen aangeboden van het haalbaarheidsonderzoek Toekomst Pand9 *We gaan voor brons!*

1. Technische beschrijving van wat er nodig is (bestek).
2. Lijst van ingeschakelde bedrijven en organisaties.
3. Offertes van lokale en regionale bedrijven en organisaties (opvraagbaar bij [REDACTED]).
4. Curriculum Vitae [REDACTED].
5. Calculatie van de benodigde investering.

Het Huurderscollectief Pand9 biedt nu inzicht in de calculatie van de benodigde investering en de financieringsconstructie. Ook trekken we een eindconclusie over de haalbaarheid.

## Investering

Het scenario vernieuwbouw (variant brons) vergt een investering van € 5.500.00 inclusief BTW. Een deel van de huurders (zoals verenigingen en stichtingen) is vrijgesteld van BTW. Wij gaan uit van 42% aftrek van BTW (€ - 385.000). Hiermee komt de totale investering op € 5.115.000.

### Uitgangspunten

Wij baseren het investeringsbedrag op daadwerkelijke offertes en niet op standaard kengetallen. Ook gaan wij er van uit dat we de directiekosten beperkt kunnen houden en een deel van wat er moet gebeuren zelf kunnen uitvoeren (geheel in lijn met hoe we werken binnen Pand9).

## Financiering

We gaan uit van een investering voor de komende 25 jaar (tot 2050). Voor de financiering kijken we onder meer naar subsidies van het rijk (DUMAVA-subsidie via de RVO), de provincie Gelderland (Fonds Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed, Wijken- en dorpendeal, Steengoed Benutten) en de gemeente Zaltbommel. Ook onderzoeken we de mogelijkheid of zorgverzekeraars en zorgkantoor bereid zijn mee te financieren (p.m.). Lokaal kijken we aanvullend naar bijdragen vanuit de private sector (p.m.). We rekenen met een 'midden-variant' waarmee we in totaal minimaal € 1.125.000 aan subsidies/bijdragen verwachten binnen te halen.

Dit betekent dat we voor € 4.000.000 geld moeten lenen. We denken aan een annuitaire lening bij de BNG tegen een rente van 3%. De jaarlijkse termijn voor de lening bedraagt € 229.711.

### Uitgangspunten

We gaan er van uit dat de gemeente Zaltbommel eigenaar blijft van de grond, maar het pand voor € 1 overdraagt aan de beheerstichting. De stichting maakt met de gemeente de afspraak dat de gemeente het pand na 25 jaar terugkoopt, bijvoorbeeld weer voor € 1.

Wij denken kosten te kunnen besparen door als huurders het beheer zoveel mogelijk zelf op te pakken.

Door deze constructie kunnen alle huurders van Pand9 nog 25 jaar in het pand blijven en blijft het gebouw toegankelijk voor bezoekers die voor een groot deel komen uit de naastgelegen wijk. De huurders kunnen hiermee worden gerustgesteld en lopen minder risico op hoge kosten als gevolg van achterstallig onderhoud.

**Eindconclusie**

Het Huurderscollectief Pand9 is van mening dat Pand9 op de huidige locatie in de minimale variant (brons) vernieuwbouwd kan worden door een investering van ongeveer € 5 miljoen. Deze investering denken wij te kunnen financieren door gebruik te maken van een combinatie van publieke middelen, (subsidies) private middelen en een annuïtaire lening bij de BNG voor 25 jaar. Hiermee houden we de kostenstijging voor onze huurders beperkt waardoor zij in het pand kunnen blijven.

Wij zijn dan ook van mening dat het scenario vernieuwbouw in de minimale optie brons haalbaar is: technisch, constructief en financieel.

Met vriendelijke groet,

Ruud Merks  
Wim Lambooij (  
Hugo ter Steege

## LIJST VAN INGESCHAKELDE BEDRIJVEN EN ORGANISATIES

Nr.	Lijst	Vestigingsplaats	Expertise
1.	Mes Liften	Medemblik	Lift
2.	Eurofins	Amsterdam	Onderzoek asbest stopverf
3.	Redwell	Waddinxveen	Infrarood verwarming
4.	HB Koudetechniek	Nieuwland	Airconditioning systemen
5.	Hoppenbrouwers	Udenhout	Airconditioning systemen
6.	Kaysyn/Quality	Dreumel	Airconditioning systemen
7.	Henk van der Donk	Zaltbommel	Toezicht, verlaagd plafond, kunststof ramen
8.	Stekelenburg Glas	Nieuwegein	Glas in stalen ramen
9.	Middelkoop	Zaltbommel	Kunststof ramen, kunststof voorzetramen
10.	Takkenkamp	's-Hertogenbosch	Vloerisolatie, muurisolatie
11.	Hartog & Vos	Brakel	Vloerisolatie, muurisolatie
12.	Verhagen	Zaltbommel	Dakisolatie, dakbedekking
13.	Vos Gevelrenovatie	Brakel	Opnieuw voegen, waar nodig
14.	MB Afbouwmontage	Zaltbommel	Systeemplafonds
15.	Visser & Zn	Werkendam	Nieuw glas in bestaande houten kozijnen
16.	RV Glasservice	Brakel	Nieuw glas in bestaande houten kozijnen
17.	Everaars Solar Solutions	Aalst	Zonnepanelen
18.	Dynatherm	Zaltbommel	Inventarisatie verduurzaming
19.	P&G Safety	Gameren	Alarm blusmiddelen

## Totaalprijzen voor vernieuwbouwen Pand9:

Het laten uitvoeren van vooronderzoeken	€ 25.000,00
Algemene kosten zoals kraankosten, onderzoeken enz.	€ 115.000,00
Toezicht, begeleiding, planning enz.	€ 90.000,00
Aanbrengen van vloerisolatie.	€ 320.000,00
Gevels isoleren en voorzien van kunststoframen	€ 1.080.000,00
Vernieuwen van dak bekleding en deels isoleren	€ 400.000,00
Aanpassen waterleiding/riolering	€ 60.000,00
Verwarming A.C. Unit/ VRF systeem en aanpassen elektrisch inst.	€ 1.325.000,00
Zonnepanelen en aansluiten op de elektrisch installatie	€ 60.000,00
Aanpassen bestaande binnen ruimtes	€ 410.000,00
Beplanting/ Hekwerk	€ 60.000,00
Post onvoorzien.	€ 600.000,00
Totaalprijs excl. B.T.W.	€ 4.545.000,00
Totaal prijs B.T.W 21 %.	€ 955.000,00
Totaalprijs incl. B.T.W	€ 5.500.000,00

■ **Profielbeschrijving van Werkzaamheden**



---

**Overzicht van Werkervaring**



