



SCENARIO 2:
NIEUWBOUW
PAND9

NOTITIE NIEUWBOUW PAND9

Datum: 7 november 2025

Notitie Definitief

Jorien Ceelen, Ruben Verbaarschott en
Theo Stauttener

Contact: jorien@stadkwadraat.nl



Managementsamenvatting:

Doel en context:

Pand9 is momenteel een verzamelgebouw voor sociaal-maatschappelijke en culturele organisaties in Zaltbommel, gevestigd in het te ontwikkelen gebied Waluwe III. De Driehoek (belanghebbenden) heeft laten onderzoeken of nieuwbouw binnen het gebied Waluwe III, met aandacht voor ruimtelijke, financiële en organisatorische aspecten, haalbaar is. Dit document biedt een globale schets en mogelijke oplossingsrichtingen; verdere uitwerking volgt na besluitvorming door de gemeenteraad.

Onderzochte varianten:

Er zijn vijf varianten onderzocht, variërend van herbouw van het huidige pand tot combinaties van wonen en werken. Variant 3, nieuwbouw met sociale huurwoningen bovenop maatschappelijke functies, is als voorkeursmodel door Stadkwadraat en stedenbouwkundig bureau Nieuw Blauw verder uitgewerkt.

Ruimtelijke en functionele uitgangspunten:

Nieuwbouw biedt kansen voor energiezuinigheid, lagere onderhoudskosten en een efficiëntere indeling. Daarbij moet het gebouw toegankelijk zijn, anonimiteit en geborgenheid bieden en ruimte geven aan community building. Een combinatie van wonen en werken versterkt de sociale functie en biedt kansen voor verbinding tussen bewoners en gebruikers.

Financiering

- De gemeente gaat uit van een erfpacht constructie voor zowel het woon- als werkprogramma.
- Voor het sociale woonprogramma levert de grondexploitatie een positieve grondwaarde van € 18.900,- per woning op. Wanneer de erfpacht in één keer wordt afgekocht wordt er een korting gegeven van 20%. Dit betekent per appartement een bedrag van € 15.120,- o.b.v erfpacht. Bij 73 woningen betekent dit een positief resultaat van € 1.103.760,-. De woningen worden ondergebracht bij een corporatie of investeerder.
- De maatschappelijke functies laten bij een gemiddelde huur van € 75,- per m² een negatieve grondwaarde zien van € 1.294.935,-. Inclusief de maatschappelijke grondprijs (€ 1.041.200,-) resulteert dit in een negatief saldo van € 2.336.135,-.
- De erfpachtgrondprijs is door de gemeente Zaltbommel op € 1.041.200,- met 2,5% canon per jaar vastgesteld.
- Dit betekent dat er een negatief saldo van € 1.294.935,- in de grondexploitatie blijft. Door de negatieve kasstroom bij € 75,- huur is een extra gemeentelijke investering van € 2,5 tot 4 miljoen nodig.
- Bij een gemiddelde huur van € 90,- per m² ontstaat een positieve grondwaarde van € 393.345,-. Ook hier geldt de maatschappelijke grondprijs van € 1.041.200,- in erfpacht.
- De kasstroom is bij € 90,- huur alleen in de aanvangsfase negatief; er is dan geen extra gemeentelijke investering nodig.

Financieringsopties:

In de rapportage wordt een mix van gemeentelijke lening, bancaire lening, erfpacht, impactfonds en eventueel crowdfunding/certificaten voorgesteld. Gemeentelijke garantstelling of lening verlaagt risico's en maandlasten en erfpacht biedt sturingsmogelijkheden op betaalbaarheid en maatschappelijke doelen.

Conclusie:

Nieuwbouw van Pand9 in Waluwe III is ruimtelijk en functioneel kansrijk, mits er aandacht is voor financiële haalbaarheid, community building en optimale benutting van de beschikbare ruimte.



Introductie

Het huidige Pand9 functioneert als een verzamelgebouw voor sociaal-maatschappelijke-culturele organisaties en initiatieven in Zaltbommel. Het huidige pand heeft 5.116 m² aan verhuurbaar vloeroppervlak (VVO). Er is eerder een behoefteonderzoek onder de huurders van Pand9 uitgevoerd. Hieruit blijkt de voorkeur voor een eenvoudig, goed programmeerbaar gebouw met lage exploitatielasten, passend bij het gesubsidieerde karakter van veel gebruikers.

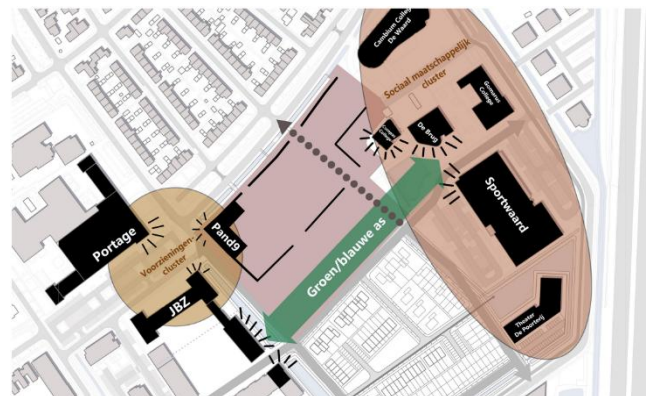
De Driehoek wil laten verkennen of en hoe een nieuwbouwontwikkeling passend en haalbaar is binnen het gebied Waluwe III. Daarbij gaat het zowel om de ruimtelijke als financiële en organisatorische aspecten. Het betreft nadrukkelijk een **globale schets**, waarbij bestaande informatie wordt samengebracht en mogelijke oplossingsrichtingen worden verkend. Nadere uitwerking in detail vindt pas plaats ná besluitvorming door de gemeenteraad over het voorkeursscenario in december 2025.

De volgende onderdelen zijn voor de nieuwbouwontwikkeling van Pand9 onderzocht:

- Welke bouwlocatie(s) binnen Waluwe III zijn beschikbaar of kansrijk?
- Wat zijn reële nieuwbouwopties?
- Welke koppelkansen zijn er, bijvoorbeeld met woningbouw en wat betekent dat voor het programma en de grondexploitatie?
- Wat zijn de globale investerings- en exploitatiekosten?
- Wat zijn de mogelijke financieringsconstructies, mede in relatie tot het eigendom en beheer (gemeente, stichting, derde partij)?
- Welke strategische keuzes vergen bestuurlijke of financiële afweging?

1. Kaders en nieuwbouw

Pand9 ligt in het deelgebied Waluwe III. Een nieuwe locatie voor het pand zal in dit gebied zijn. Er is een sterke binding met de omliggende woonwijken en het verplaatsen van de organisatie zal impactvol zijn, maar minder ingrijpend dan wanneer de locatie naar een ander stadsdeel wordt verplaatst. Vanuit De Driehoek is dus ook de wens aangegeven om in het gebied te kijken waar ruimte is voor de nieuwbouwontwikkeling. Stedenbouwkundig bureau Nieuw Blauw heeft een plan ontworpen voor het deelgebied Waluwe III met hierin de nieuwe locatie van Pand9.



In de bovenstaande afbeelding zien we dat Pand9 in het gebied een sprong naar links doet richting het winkelcentrum Portage en het Jeroen Bosch Ziekenhuis. Hierdoor krijgt men een positieve clustering van voorzieningen.

1.1 Pand9 in nieuwbouw

Om de toekomst van Pand9 te waarborgen en om in de toekomst duurzame en langdurige maatschappelijke impact te creëren in het gebied, is de realisatie van nieuwbouw belangrijk. Niet alleen is een nieuwbouw pand efficiënter in energieverbruik, ook zijn de onderhoudskosten lager en kan veilig worden gewerkt in de ateliers, werkplaatsen en keukens.



Daarbij heeft nieuwbouw ook een aanzienlijk voordeel met betrekking tot de ruimte, ook wel de footprint genoemd, die het gebouw in beslag neemt. De footprint, of wel voetprint, is de stempel die het pand en omliggende terreinen innemen in het gebied. Hoe efficiënter, hoe meer gebied kan worden ingezet voor andere doeleinden. Nieuwbouw kan met een effectievere vormfactor worden teruggebouwd. De vormfactor, waarmee de m2 BVO (bruto vloeroppervlak) worden omgerekend naar m2 GO (gebruiksoppervlak), is in het huidige pand 0,74. Dit houdt in dat men van de totale grootte van het gebouw in m2 met de huidige indeling 74% kan gebruiken. Met de nieuwbouw wordt deze vormfactor verbeterd naar 0,85. Dit betekent dat men dus 85% van het nieuwbouw pand kan gebruiken voor verhuurbaar oppervlak. Wanneer het verhuurbaar oppervlak hetzelfde blijft, kan het pand dus kleiner gebouwd worden.

1.1.1 Doelstellingen nieuwbouw

Vanuit de stichting van Pand9 is duidelijk gecommuniceerd dat zij de anonimiteit en geborgenheid van het huidige pand als sterke eigenschappen voor de community ziet. Het nieuwbouwpand moet in de plinten toegankelijk zijn voor de kringloop en dagbesteding, maar vraagt ook om ruimtes waar men zich anoniem kan begeven en waarbij de drempel laag is om naar binnen te gaan.

Cliënten die wekelijks, dan wel niet dagelijks, gebruikmaken van de faciliteiten in Pand9, vragen om een veilige en toegankelijke plek. Het huidige karakter van Pand9 zal zo veel mogelijk worden overgebracht in de nieuwbouw. Daarbij is aangegeven dat de stichting het pand zo casco mogelijk zou willen houden, om zelf haar identiteit aan het pand te geven.

Stadkwadraat heeft de volgende voorbeelden van nieuwbouw als referentiemateriaal voor de nieuwbouw van Pand9 onderzocht. Deze voorbeelden zijn gekozen om hun circulaire bouwstijl en de combinatie van wonen en werk op één kavel (zie bijlage 1 voor beeldvorming):

- Hof van Cartesius, Utrecht. Circulaire bouw voor betaalbare bedrijfsruimte
- City Campus, Brussel
- Nova city, Brussel

De casus Nova City sluit het best aan bij de plannen voor Pand9:

- combinatie wonen en werken;
- duidelijke splitsing tussen wonen en werken, ruimte voor daktuinen;
- aanpassingen in gebouw ten behoeve van isolatie en geluidsdemping;
- de bouwkosten van dit pand zijn inzichtelijk gemaakt en gebruikt als referentiecijfers voor de vastgoedexploitatie.

Wonen en werken

De nieuwbouwontwikkeling biedt een kans om een koppeling tussen de woonopgave in Waluwe III en de inpassing van Pand9 te creëren. Door het wonen en werken in één ontwikkeling te plaatsen, kan er ruimte worden gegeven aan een community die aansluit bij de doelstellingen van Pand9. Stadkwadraat heeft de aanname gedaan dat het woongedeelte niet ontwikkeld zal worden door de organisatie van Pand9. De ontwikkeling zal dus in tweeën worden geknipt: wonen en werken. Voor het woonprogramma zal een ontwikkelaar of corporatie als ontwikkelpartner aanhaken. Binnen gemixte ontwikkelingen van wonen en werken is dit niet ongebruikelijk.

Organisatie community

De koppeling tussen sociale huur en de activiteiten van Pand9 kunnen middels een sterke *community building* tot elkaar komen. Dit biedt, mits goed uitgevoerd, kansen. Het is belangrijk dat zowel de gebruikers van Pand9 als de toekomstige bewoners al vroeg in het proces inspraak krijgen over wat voor hen belangrijk is. Denk hierbij aan een



gezamenlijke ruimte of daktuin. Deze ruimtes zijn belangrijk om de verbinding te creëren waar later op gebouwd kan worden. Door vanaf het eerste moment in te zetten op community building kan er een sterk netwerk ontstaan tussen de bewoners en gebruikers van Pand9. Een organisatiemodel is hiervoor noodzakelijk. Zie bijlage 2 voor een voorbeeld van een gebruikersorganisatie voor Pand9. In de basis zullen het wonen en werken binnen een VVE vallen, met daaronder een gebruikersorganisatie. Deze gebruikersorganisatie wordt gevormd door de wooncorporatie en de Stichting Pand9. Input vanuit de bewoners en huurders kan binnen de organisatie begeleid worden.

2. Vastgoedexploitatie en businesscase

2.1 Uitgangspunten

In deze toelichting worden de door Stadkwadraat gehanteerde uitgangspunten voor de op te stellen ruimtelijke varianten uitgewerkt. Deze notitie behandelt de onderliggende uitgangspunten van de berekeningen en de daarbij gehanteerde beleidskaders. De uitgangspunten voor de ruimtelijke varianten zijn opgesteld vanuit de gesprekken met de Driehoek en de toegestuurde stukken.

Onderliggende documenten en bronmateriaal:

- Overzicht huurders met oppervlak
- Tabel Parkeernota 2018 vs. 2025 1
- Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025
- Notitie Pand9
- Kadastrale kaart voor oppervlakte en footprint huidige pand
- Watson+Holmes voor marktanalyse

2.1.1 Huidige situatie Pand9

Stadkwadraat heeft voor het opstellen van de varianten allereerst de huidige situatie van Pand9 in beeld gebracht. Het voormalig schoolgebouw staat op het perceel ZBM00-K-3070 en heeft een oppervlakte van **13.069 m²**. Het gebouw zelf heeft een footprint van circa **4.900 m²** en biedt in het verharde deel ruimte aan **85 parkeerplaatsen** die worden ontsloten via twee toegangswegen.

Het gebouw van Pand9 beslaat in m² BVO een oppervlakte van 6.877 m², van dit totaal aan m² BVO is 5.116 m² verhuurbaar (VVO) en bestaat het overige deel uit 1.760 m² aan verkeersruimtes en bergingen. De vormfactor van het huidige gebouw bedraagt hiermee 0,74. Dit zijn de uitgangspunten voor de bestaande situatie.

2.1.2 Verkennende varianten Pand9

In de verdieping naar de ruimtelijke varianten is onderzocht op welke manieren Pand9 een andere ruimtelijke inpassing zou kunnen krijgen. Hiervoor is een vijftal varianten opgesteld. Hieruit is één variant verder uitgewerkt, met daaronder een aantal varianten voor parkeren. Voor elk van de varianten geldt een aantal uniforme uitgangspunten dat terugkomt in elk van de verkennende varianten:

- elke parkeerplaats heeft een oppervlakte van 25 m²;
- de footprint van het nieuwe Pand9 wordt met een factor 0,15 voor groen en ontsluiting rondom het pand vergroot;
- bij het toevoegen van woonlagen wordt maar 2/3^e deel van de toe te voegen lagen gebruikt voor m² BVO's. Dit wil zeggen dat voor een laag van 100 m² maar 67 m² kan worden gebruikt. Deze verdeling wordt gebruikt om "blokvorming" te voorkomen.



- voor het woonprogramma wordt een dwarsdoorsnede van het woonvisie programma gehanteerd om tot een aantal woningen te komen. Aan deze woningen zijn de parkeernormen, die de uiteindelijke parkeerbehoefte bepalen, en daarmee ook de ruimtevraag gekoppeld.

Tabel 1: Dwarsdifferentiatie woonprogramma Zaltbommel

Segment	differentiatie	go laag	go hoog	gemiddeld go	p-norm
Sociale huur	30%	55	70	62,5	1,2
Betaalbare koop	15%	65	80	72,5	1,4
Middelduur laag	25%	80	95	87,5	1,4
Middelduur hoog	20%	95	110	102,5	1,7
Duur	10%	120		120	2
Totaal	100%				

Uit woonvisie Bommelerwaard 2021-2025

Zoals eerder benoemd, is er een vijftal varianten opgesteld. Hierbij is het streven om het aantal huidige meters VVO te behouden. In variant 2 wordt voor het doel van vergelijken een efficiëntieslag toegepast. Vanaf variant 3 wordt er woningbouw aan de ontwikkeling toegevoegd.

Tabel 2: Dwarsdifferentiatie woonprogramma Zaltbommel

Scenario	BVO (m ²)	Vormfactor	VVO (m ²)	GO (m ²)	Footprint gebouw (m ²)	Inpassingsruimte gebouw	Footprint totaal (m ²)	Bouwlagen wonen	Bouwlagen maatschappelijk	Totaal bouwlagen	Parkeerplaatsen	Parkeren (m ²)	Totaal
Huidig	6.877	0,74	5.116	n.v.t.	4.900	-	4.900	-	-	3	85	2.400	7.300
Scenario 1	6.877	0,85	5.846	n.v.t.	2.292	344	2.636	-	-	3	85	2.125	4.761
Scenario 2	5.158	0,85	4.384	n.v.t.	1.719	258	1.977	-	-	3	63,75	1.594	3.571
Scenario 3	14.044	0,85	5.116	4.548	2.341	351	2.692	4	2	6	155	3.865	6.557
Scenario 4	14.044	0,85	5.116	4.548	2.341	351	2.692	4	2	6	115	2.863	5.554
Scenario 5	14.044	0,85	5.116	4.548	2.341	351	2.692	4	2	6	125	3.127	5.818

Variante 1 – Herbouwen Pand9 met efficiëntere vormfactor

Dit betreft het herbouwen van Pand9 op een andere locatie binnen de gemeente Zaltbommel. Het uitgangspunt hierbij is dat het pand met daarin de huidige huurders wordt verplaatst en herbouwd wordt met een gunstigere vormfactor. De vormfactor voor nieuwbouw is 0,85. Hierdoor zou een efficiëntere verkaveling mogelijk zijn en zou het gebouw een kleinere footprint vragen dan dat het pand nu vraagt. In dit variant neemt het aantal m² VVO met 14,3% toe en neemt de footprint van het gebouw met 53,2% af. Dezelfde activiteiten kunnen dus bijna op de helft van de footprint grootte worden gerealiseerd.

Variante 2 – 75% van Pand9 met efficiëntere vormfactor terugbouwen

Deze variant betreft het terugbouwen van 75% van de huidige meters van Pand9. Deze variant zou betekenen dat een kleinere footprint nodig zou zijn, waardoor het pand van Pand9 makkelijker zou kunnen landen op een nog nader te kiezen plek in Zaltbommel. De optimalisatieslag valt te behalen in het dubbelgebruik van ruimtes en het effectiever indelen van de activiteiten. De stichting van Pand9 heeft bij de inventarisatie van gebruiksruimte aangegeven dat zij verwacht in de toekomst een ruimtebehoefte van plus 1.000m² te hebben. De optimalisatieslag zou hiermee in het huidige aantal m² VVO te behalen zijn.

Variante 3 – Herbouwen Pand9 met combinatie wonen/werken

Variante 3 brengt het toevoegen van woonlagen met zich mee, waardoor Pand9 een functiemenging wordt van wonen en maatschappelijke meters. De beschikbare meters BVO worden aan de hand van een dwarsdoorsnede van de woonvisie inzichtelijk gemaakt, waarbij het gegeven gemiddelde GO in m² uit de woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 als leidend wordt beschouwd.

Variante 4 – Dubbelgebruik parkeren



Variante 4 verschilt niet van variant 3, behalve in het gebruikmaken van dubbelgebruik in het parkeren, waardoor parkeerplaatsen efficiënter gebruikt zouden kunnen worden. De gemeente Zaltbommel en de afdeling verkeer hadden hier nog wel hun vraagtekens bij en hadden twijfel bij de uitvoerbaarheid richting een combinatie van maatschappelijke functies en wonen.

Variante 5 – Lagere parkeernorm

Variante 5 gebruikt een benadering waarbij er boven Pand9 woningen voor specifieke doelgroepen (denk hierbij aan jongeren) worden gebouwd. Hierdoor zouden er kleinere woningen gerealiseerd kunnen worden, waardoor er meer (betaalbare) woningen in de woonlagen boven Pand9 zouden passen. Deze redenatie, om te bouwen voor specifieke doelgroepen, volgend, zou ook betekenen dat een lagere parkeernorm verdedigbaar zou zijn.

2.2 Uitwerking variant 3

Na overleg met de gemeente Zaltbommel en stedenbouwkundig bureau NieuwBlauw is ervoor gekozen om variant 3 ruimtelijk uit te laten werken. Er is gekozen voor een programma dat volledig bestaat uit sociale huur en het realiseren daarvan in de woonlagen boven de maatschappelijke meters van Pand 9. In vergelijking met verkennend variant 3 zijn er, vanwege de kleinere oppervlakten van de sociale huurwoningen, nu meer woningen in de woonlagen boven Pand9 te realiseren. De sociale huurwoningen liggen volgens de woonvisie tussen de 55 en 70 m² GO. In de doorrekening is rekening gehouden met een gemiddeld oppervlakte van 62,5 m² GO. Er passen daarmee ongeveer 73 sociale woningen boven Pand9. Per saldo komt dit neer op circa 18 appartementen per bouwlaag. Met een parkeernorm van 1,2 komt dit neer op een parkeerbehoefte van 87 parkeerplaatsen extra.

Tabel 2: Programma pand9 in mogelijke toekomstige situatie

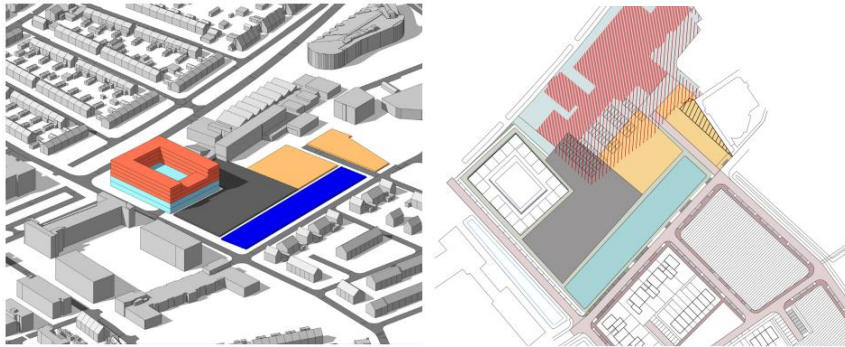
Scenario	BVO (m ²)	Vormfactor	VVO (m ²)	GO (m ²)	Footprint gebouw (m ²)	Inpassingsruimte gebouw	Footprint totaal (m ²)	Bouwlagen wonen	Bouwlagen maatschappelijk	Totaal bouwlagen	Parkeerplaatsen	Parkeren (m ²)	Totaal
Huidige situatie	6.877	0,74	5.116	n.v.t.	4.900	-	4.900	-	3	3	85	2.400	7.300
Toekomstige situatie	14.044	0,85	5.116	4.548	2.341	351	2.692	4	2	6	172	4.308	7.000

Segment	differentiatie	go per segment	go laag	go hoog	gemiddeld go	aantal won.	p-norm	aantal p.p
Sociale huur	100%	4.548	55	70	62,5	73	1,2	87
Betaalbare koop	0%	-	65	80	72,5	-	1,4	-
Middelduur laag	0%	-	80	95	87,5	-	1,4	-
Middelduur hoog	0%	-	95	110	102,5	-	1,7	-
Duur	0%	-	120	-	120	-	2	-
Totaal	100%	4.548	per bouwlaag		18,19	73		87

De totale ruimtevraag van variant 3 kan op een aantal punten worden geoptimaliseerd. Zo kan een deel van de parkeervraag worden opgelost in een half verdiepte parkeeroplossing onder het pand. De vraag is of dit, gezien het sociale huurprogramma en de relatief hoge kosten voor de aanleg van een ondergrondse parkeervoorziening, financieel haalbaar is.

Uitgangspunten Stedenbouw

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten heeft Nieuw Blauw drie schetsen gemaakt voor een mogelijke inpassing van Pand9 in het gebied. Hiervoor is inspiratie gehaald uit de architectuurstijl van Strijp T in Eindhoven. Foto's daarvan zijn toegevoegd in bijlage 3. Stadskwadrant en Nieuw Blauw hebben in overleg met de gemeente **model 2** aangewezen als voorkeursschets. Hier wordt uitgegaan van een carré blok met binnentuin. De binnentuin kan gezamenlijk door bewoners en gebruikers van Pand9 worden gebruikt.



Afbeelding 1: Schets stedenbouwkundige NieuwBlauw. 2025

3. Vastgoedexploitatie

In bijlage 4 staat de vastgoedexploitatie van Pand9. Het betreft twee varianten; wonen sociaal en wonen betaalbare koop. Daarbij zijn ook de extra kosten voor verdiept parkeren in beeld gebracht. Het gebouw dat doorgerekend is, het voorkeursmodel, is model 2 uit de stedenbouwkundige studie van Nieuw Blauw (studie bijgevoegd). Hier gaan we uit van maatregelen voor wonen op werk en een beloofbare daktuin.

In de doorrekening gelden de volgende uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn gebaseerd op referenties en kengetallen van Stadkwadraat:

- ontwikkelvolumes en m² BVO/GO/VVO op basis van variantstudie;
- aantal woningen is afgeleid van het ontwikkelvolume op basis van Woonvisie Bommelerwaard;
- gehanteerde vormfactoren zijn op basis van ervaring en expertise van Stadkwadraat bepaald;
- opbrengsten sociaal op basis van landelijk sociaal huurbeleid, voor het betaalbare koopdeel is een aparte marktanalyse uitgevoerd naar vastgoedtransacties binnen de gemeente Zaltbommel op basis van de database van Watson+ Holmes;
- aanneesommen en stichtingskosten zijn gebaseerd op de raming van Vaecon en zijn waar nodig uitgesplitst naar type woningen of naar maatschappelijke meters;
- ppsslagen over aanneesommen (AK, WR en bijkomende kosten) op basis van kengetallen en expertise van Stadkwadraat, passend bij de aard en schaal van de ontwikkeling;
- de doorrekening gaat uit van kosten en opbrengsten exclusief btw
- de residuele grondwaarde is de resultante van de opbrengsten minus de kosten.

Voor de maatschappelijke meters zijn in de opbrengsten verschillende varianten uitgerekend:

- Bruto aanvangsrendement (hierna BAR) op basis van het belang van een gemeentelijke financiering waarbij minder risico en daarmee rente wordt gerekend. De varianten gaan uit van een benadering met 4,0 of 6,0%. 4% is passend bij maatschappelijke huur, 6% is vanuit het oogpunt van een investeerder/ontwikkelaar en toegevoegd als vergelijking.
- Huurprijs per m² per jaar is doorgerekend met een prijs van € 75,-, € 90,- en € 150,-.
- Maatschappelijke grondprijs gemeente Zaltbommel (Uitgangspunt is m² BVO van 5.116 m² is dat deze qua prijs neerkomt op een bedrag van €1.041.200,-).

Variant 1 - Sociale huur Pand9

In de nieuwbouw bovenop de maatschappelijke meters van Pand9 worden nu circa 73 sociale huurappartementen voorzien. De appartementen hebben de volgende kenmerken:

- gemiddeld oppervlakte van 62,5 m² GO conform Woonvisie Bommelerwaard;



- residuele grondwaarde van € 15.120,- per woning, inclusief de korting op afkoop erfpacht, op basis van de grondprijzenbrief van de gemeente Zaltbommel. Dit is een totale grondwaarde van € 1.103.760,-.

Variant 2 - Betaalbare koop Pand9

Stadkwadraat voorziet een optimalisatie in de opbrengsten van het woningbouwprogramma. In deze optimalisatie gaan we uit van een variant waarbij de sociale huurappartementen worden vervangen door betaalbare koopappartementen. Deze appartementen volgen qua oppervlakte GO de woonvisie en komen neer op een GO van 80 m². Dit komt uit op 56 woningen, 14 woningen per laag. Op basis van de onderliggende marktanalyse van Stadkwadraat en de gegeven stichtingskosten komen deze woningen neer op een residuele grondwaarde van €40.000,-. Dit bedrag is ruim de dubbele opbrengst van de sociale huurappartementen. De betaalbare koopwoningen kunnen middels een bewonersvereniging worden uitgegeven via het Pay it forward systeem (zie bijlage 5) of aan een wooncoöperatie worden verkocht. Deze optimalisatie zou circa €1,5 miljoen (€ 39.422,- x 55) verbeteren aan het saldo ten opzichte van sociale huur. De gemeente kan er voor kiezen dit bedrag terug te laten vloeien in het gebied of in de ontwikkeling van Pand9.

Maatschappelijk werk Pand9

Het terugbouwen van Pand9 met een kleinere footprint is ter vergelijking uitgesplitst in drie verhuurvarianten. Allereerst wordt er een bedrijfshal van zes meter hoog gebouwd waarin de maatschappelijke functies kunnen landen. Hier bovenop worden de ateliers en kantoren (drie meter hoog) geplaatst en daarbovenop wordt in combinatie met een daktuin ruimte voor de woonlagen gecreëerd.

- € 75,- huur per m2 per jaar laat een negatieve grondwaarde, een tekort, zien van - **€ 1,3 miljoen**
- € 90,- huur per m2 per jaar laat een positieve grondwaarde zien van **€ 4 ton**
- € 150,- huur per m2 per jaar laat een positieve grondwaarde zien van **€ 6,3 miljoen**

Het bovenstaande resultaat brengt de impact van de gemiddelde huurprijs in beeld. Pas bij € 90,- per m2 per jaar wordt een positief resultaat behaald. Ook zien we hier de rol van erfpacht. Als de gemeente geen erfpacht had uitgegeven, zou ook de variant van € 90,- negatief zijn met een saldo van €641.200,- (€ 400.000,- - €1.041.200,-). De onrendabele top bij een verhuur van € 75,- kan door de gemeente opgepakt worden.

Parkeren

Parkeren op maaiveld komt uit de gebiedsexploitatie van Waluwe III. Half verdiept parkeren laat een negatief saldo zien van € 33.900,- per parkeerplaats. Dit zou een negatief saldo van **€ 5.830.800,-** voor de totale parkeervraag betekenen wanneer er gekozen wordt voor half verdiept parkeren.

3.1 Financiering

In het onderstaande hoofdstuk worden de opties voor de financiering van de ontwikkeling van Pand9 toegelicht, voorafgaand aan het investeringsmodel en de beheerskosten. Vanuit de VGREX (vastgoedexploitatie) worden de investeringskosten van Pand9 geraamd op **€ 11 miljoen**, exclusief btw. Dit betreft de kosten voor het maatschappelijke werk. In dit advies wordt uitgegaan van een scheiding tussen wonen en werken. De onderstaande financieringsopties sluiten aan bij de ontwikkeling van Pand9:

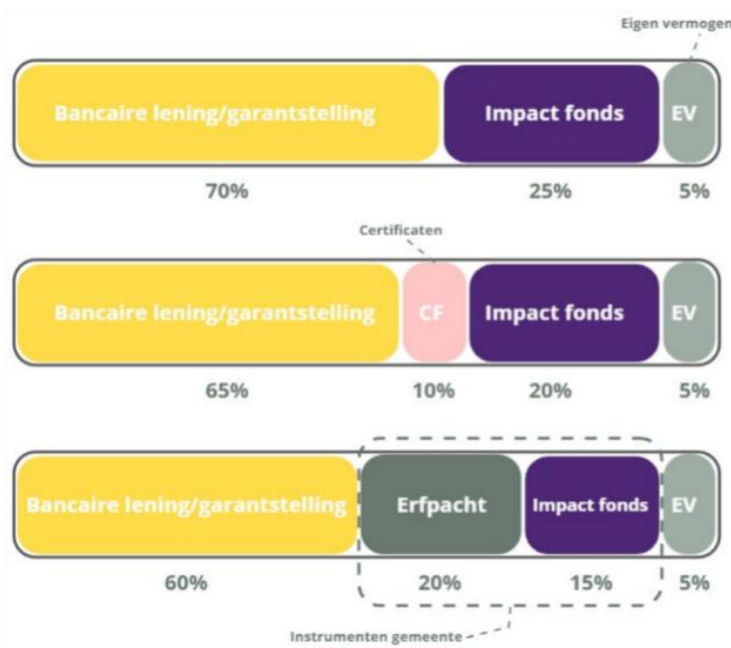
- **Garantstelling:** Een garantstelling vanuit de gemeente voor een bancaire lening kan worden ingezet om het risico voor de bank weg te nemen. Dit is een krachtig instrument om de markt een duwtje in de rug te geven en de ontwikkeling op gang te brengen.
- **Gemeentelijke lening:** Een financieringsinstrument waarbij de gemeente (tijdelijk) kapitaal verstrekt aan de ontwikkelsamenwerking van Pand9, om een ruimtelijk of maatschappelijk gewenst project mogelijk te maken.



- **Fonds:** Een impactfonds, fondsen die financieren tegen een lage rente, kan een deel van de financiering op zich nemen of worden ingezet voor het financieren van het eigen vermogen. Vaak hanteren deze fondsen een maatschappelijke rente.
- **Erfpacht:** Erfpacht kan voor verschillende doeleinden worden ingezet. Via de erfpachtvoorwaarden heeft de gemeente de mogelijkheid om te sturen op betaalbaarheid en/of maatschappelijke doelstellingen. Daarnaast kan erfpacht bijdragen aan de realisatie van betaalbare werkruimte binnen een ontwikkeling. Doordat de ondernemer de grond niet hoeft aan te kopen, neemt de financieringsdruk af.
- **Crowdfunding/certificaten:** Als aanvulling op de financiering, of voor het financieren van het eigen vermogen, kan de ontwikkelende partij van Pand9 een crowdfunding opzetten of certificaten uitgeven voor bewoners en gebruikers van Pand9. Zo kunnen zij onderdeel worden van en eigenaarschap voelen voor Pand9.

Factoren die bijdragen aan de haalbaarheid van de financiering:

- gemeentelijke garantstelling of lening: verlaagt het risico voor banken bij maatschappelijk vastgoed;
- langdurige looptijd: spreidt de financieringslasten over tijd;
- (gedeeltelijk) aflossingsvrij: verlaagt de maandelijkse lasten;
- mix van financieringsopties: bancaire financiering kan deels worden vervangen door fondsen;
- inzet van erfpacht: draagt bij aan de financiële haalbaarheid;



Afbeelding 2: Voorbeelden financieringsmix. Stadkwadraat 2025

In het investeringsmodel is een financieringsmix opgenomen van een gemeentelijke lening, een bancaire lening en eigen vermogen. Er wordt uitgegaan van erfpacht door de gemeente, met een jaarlijkse canon van 2,5% over de maatschappelijke grondprijs van € 1.04.200,-. De jaarlijkse kosten voor de stichting zullen € 26.030,-. De gemeentelijke lening zal noodzakelijk zijn voor de haalbaarheid van het project. Met een lage rente, uitgestelde aflossing en een lange looptijd kunnen de maandelijkse lasten worden verlaagd, waardoor de organisatie van Pand9 de mogelijkheid krijgt om eigen vermogen op te bouwen.



De Stichting van Pand9 werkt nu, zoals de naam doet vermoeden, in een stichtingsvorm. Deze juridische vorm zou voor de ontwikkeling van Pand9 ook passend blijven, vooral als we kijken naar de maatschappelijke doelstellingen. Een NV is ook mogelijkheid, maar vraagt wel om meer juridische uitwerking. Een coöperatie met werkbestuur zou ook een optie zijn. In deze constructie staan de huurders meer op gelijke voet met elkaar. Kijkend naar de doelstellingen van Pand9 en de huidige en mogelijk toekomstige partners adviseert Stadkwadraat een *stichting* te handhaven.

3.2 Investeringsmodel en beheerkosten

In bijlage 6 is het investeringsmodel voor het werkgedeelte van Pand9 opgenomen. Het model is uitgewerkt in twee versies: één met een gemiddelde huurprijs van € 75,- inclusief gemeentelijke bijdrage en één met een gemiddelde huurprijs van € 90,- zonder gemeentelijke bijdrage. Er is gekozen voor deze twee varianten, omdat ze zowel de impact van de huurinkomsten als die van gemeentelijke investeringen inzichtelijk maken.

Hoe verhouden de huurprijzen zich tot het vraagstuk van betaalbaarheid? Betaalbaarheid verwijst naar de mate waarin de huur of het gebruik van werkruimte in verhouding staat tot de inkomsten, de bedrijfsomvang of het maatschappelijk belang. Het gaat hierbij niet alleen om de absolute hoogte van de kosten, maar ook om de verdeling van lasten, de toegankelijkheid van financiering en de haalbaarheid op korte én lange termijn. Bij ruimtelijke ontwikkeling betekent betaalbaarheid bijvoorbeeld dat plannen financieel uitvoerbaar zijn zonder een disproportionele druk op publieke middelen en dat ze voldoende rendement of maatschappelijke waarde opleveren om investeringen te rechtvaardigen.

Stadkwadraat constateert dat de benchmark voor betaalbare werkruimte vaak tussen de € 65,- en € 145,- per m² per jaar ligt. Culturele en maatschappelijke ondernemingen bevinden zich doorgaans aan de onderzijde van deze benchmark, terwijl start-ups en ambachten zich aan de bovenzijde bevinden. In het investeringsmodel is gekozen voor een gemiddelde huurprijs. Dit biedt ruimte binnen de toekomstige businesscase om te werken met de systematiek: *de sterkste schouders dragen de zwaarste lasten*.

Ondernemers en organisaties die binnen Pand9 een sterkere businesscase hebben, of voor wie de locatie binnen het sociale ecosysteem belangrijker is dan een lage huur, kunnen hogere huren dragen om de huren voor andere partijen laag te houden. Ook kunnen ondernemers binnen Pand9 doorgroeien van startende sociale onderneming naar een volwassen onderneming die meer huur kan dragen. Vanuit de erfpacht kan de gemeente blijven sturen op de maatschappelijke doelstellingen en commerciële huur voorkomen. Binnen het erfpachtcontract kunnen er afspraken worden vastgelegd over bijv. huurprijzen en type bedrijvigheid.

Toelichting op het investeringsmodel A

- **Investeringskosten:** De totale investeringskosten voor het werkgedeelte worden geraamd op € 10.987.435,-, afgerond € 11 miljoen. Hierin is een kostenpost van € 100.000,- voor de afwerking/inrichting, met het oog op de keuken, de voorbereiding van werkplaatsen en de gezamenlijke ruimte opgenomen.
- **Inkomsten:** Een gemiddelde huurprijs van € 75,- per m² per jaar genereert een inkomstenstroom van € 31.975,- per maand en € 383.700,- per jaar. Hierbij wordt uitgegaan van een structurele leegstand van 0,5%. Dit percentage is laag, maar wordt als realistisch beschouwd vanwege de hoge vraag naar betaalbare werkruimte. Daarnaast gaan we er in dit model van uit dat vrijwel alle huurders mee verhuizen naar het nieuwe pand, wat resulteert in slechts een korte leegstand van 5% in het aanvangsjaar.
- **Marktwaardering:** De BAR (bruto aanvangsrendement) is een maatstaf voor het rendement van een vastgoedbelegging op jaarbasis. Voor Pand9 wordt deze op 4% gezet. Dit is aan de lage kant voor een ontwikkelaar/investeerder. Een hogere BAR betekent meer rendement, maar ook meer risico. Voor een maatschappelijke ontwikkeling, mogelijk met gemeentelijke leningen, is dit percentage realistisch.



- **Exploitatie- en verhuurkosten:** De exploitatiekosten zijn scherp opgesteld. Er is uitgegaan van een nagenoeg casco oplevering, waarbij binnen de begroting voor dagelijks onderhoud wordt gespaard voor toekomstig groot onderhoud. Net als bij het huidige Pand9 zullen veel werkzaamheden door vrijwilligers worden uitgevoerd, zoals het onderhoud van de gezamenlijke ruimte en de gezamenlijke daktuin.
- **Financiering:** Voor de financiering wordt een mix voorgesteld van een gemeentelijke lening, bancaire lening, erfpacht en eigen vermogen. Het gedeelte eigen vermogen kan (deels) worden gefinancierd via een impactfonds, certificaten of crowdfunding.
- **Resultaat:** Omdat investeringsmodel A een negatieve kasstroom laat zien voor een periode langer dan tien jaar, **is een extra financiële impuls van € 2,5 miljoen tot € 4 miljoen noodzakelijk.**

Toelichting op investeringsmodel B

- **Inkomsten:** Een gemiddelde huurprijs van € 90,- per m² per jaar genereert een inkomstenstroom van € 38.730,- per maand en € 460.440,- per jaar.
- **Financiering:** Dezelfde financieringsmix als in investeringsmodel A is aangehouden.
- **Resultaat:** Met een huurprijs van € 90,- per m² is er geen extra financiële impuls vanuit de gemeente nodig om de organisatie rendabel te maken. De IRR op de kasstroom bedraagt net geen 5%. Voor een commerciële ontwikkeling zou dit te laag zijn, maar voor maatschappelijke huur is het net voldoende.

Het investeringsmodel laat zien dat er een dunne lijn bestaat tussen de hoogte van de gemiddelde huurprijs per m² en de haalbaarheid van de ontwikkeling. We kunnen concluderen dat het maatwerk zal vergen om de businesscase van Pand9 haalbaar te maken

3.3 Optimalisatie

Deze notitie biedt een globale schets van de haalbaarheid voor de ontwikkeling van een nieuwbouwlocatie voor Pand9, gecombineerd met woonfuncties. De schets is bewust scherp ingestoken, maar blijft op hoofdlijnen. Dit biedt in een vervolgtraject ruimte voor verdere uitwerking en optimalisatie. Het resultaat van de gebiedsexploitatie van heel Waluwe III heeft ook impact op de ontwikkeling van Pand9 in deze vorm. Deze is nu nog niet meegenomen in het onderzoek. We kunnen concluderen dat het plan haalbaar oogt, mits er of minimaal € 90,- per m² per jaar gerekend wordt óf er een bijdrage vanuit de gemeente wordt gedaan. Het is niet te ontkennen dat het een ontwikkeling is die lef vraagt van zowel de organisatie als de gemeente. Daar staat tegenover dat de realisatie van de nieuwbouw een plek waarborgt van enorme maatschappelijke waarde voor de toekomst van Zaltbommel. Stadkwadraat stelt de onderstaande punten voor als mogelijke optimalisaties:

Parkeren

Parkeren op maaiveldniveau vormt een knelpunt in het gebied. De benodigde kaveloppervlakte voor parkeerplekken voor zowel bewoners als bezoekers zorgt ervoor dat de uiteindelijke kavelgrootte nauwelijks kleiner is dan die van het huidige pand. Dubbelgebruik is op doordeweekse dagen goed mogelijk, maar in het weekend ontstaat drukte doordat zowel bewoners als bezoekers gebruikmaken van de parkeergelegenheid. Enkele alternatieven zijn:

- Alternatieve parkeerbestemming voor bezoekers van de kerk, bijvoorbeeld bij winkelcentrum Portage.
- Verlaging van de parkeernorm voor bewoners.
- Combinatie van lagere parkeernorm met deelmobiliteit (zie bijgevoegde rapportage).
- Realisatie van een parkeerhub of gedeelde parkeerfaciliteiten voor het gehele ontwikkelgebied Waluwe III.

Toedeling bouwkosten wonen/werken

De bouwkosten voor onder andere het versterken van de constructie en het beloopbaar maken van het dak voor een daktuin worden momenteel voor 60% toegerekend aan de ontwikkeling van Pand9. In het verdere reken- en



tekenwerk dient, samen met een bouwkostenexpert, een nauwkeurige toedeling van kosten tussen wonen en werken te worden uitgewerkt.

Casco oplevering

Stichting Pand9 heeft de wens uitgesproken om het gebouw zo casco mogelijk opgeleverd te krijgen. Dit biedt huurders de mogelijkheid hun eigen ruimtes naar wens in te richten. De gezamenlijke ruimtes kunnen door het huurderscollectief en met inzet van vrijwilligers worden gerealiseerd. In de huidige investeringskosten is een post van € 100.000,- voor interieur en afbouw opgenomen. Deze kosten kunnen mogelijk lager uitvallen indien huurders zelf hun ruimtes inrichten en voorzien van benodigde apparatuur. Ook dient te worden onderzocht welke inboedel uit het huidige Pand9 kan worden meegenomen naar de nieuwe locatie.

Inhangen van kantoorruimte

Zie bijlage 7 voor een voorbeeld. Binnen de opgegeven m² BVO is, indien gewenst, ruimte voor uitbreiding met extra m² VVO. Op de begane grond, waar het plafond zes meter hoog is, kunnen kantoorunits van circa drie meter hoogte worden ingehangen. Hiermee kan de wens voor 1.000 m² extra VVO worden ingevuld. Dit vraagt om een aanvullende investering, maar levert ook extra huuropbrengsten op.

Betaalbare koop

De optie van betaalbare koop laat een betere grondwaarde zien dan sociale huur. Echter is er in het gebied Waluwe III een opgave voor sociale huur die goed past op de locatie van Pand9. Hierdoor ontstaat ook meer ruimte in het overige gebied voor middel dure huur/koop en dure koop wat een positief effect heeft op de totale exploitatie van het gebied.

Meer woningen

Het programma sociale huurwoningen op de nieuwbouw ontwikkeling van Pand9 biedt ruimte voor intensivering. Wanneer de maximale 85% van het dak wordt ingezet voor woningbouw kunnen er tot 108 woningen gerealiseerd worden. In de huidige variant is dit echter niet wenselijk omdat dit nog extra druk legt op de parkeeroplossing in het gebied.

Oplossing onrendabele top binnen ontwikkeling

De gemeente kan er voor kiezen om de plus die voortkomt uit het woningbouwprogramma boven Pand9, terug te laten vloeien in de onrendabele top van de ontwikkeling van Pand9. Dit betekent dat de plus niet als winstneming uit de ontwikkeling wordt gehaald.



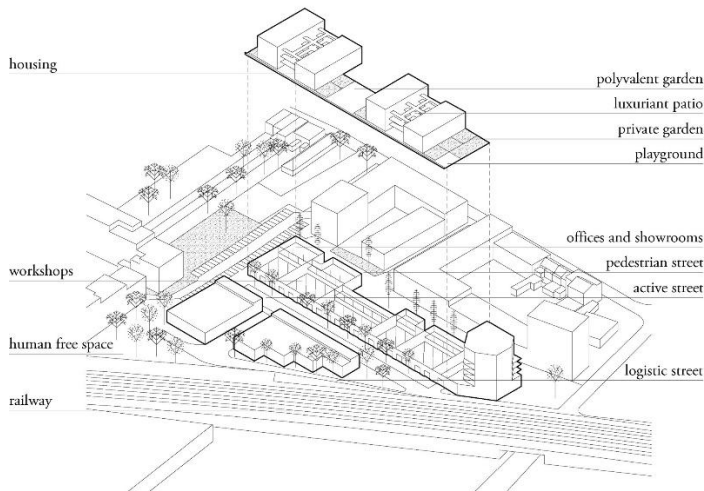
BIJLAGE

Bijlage 1: Beeldvorming voorbeelden Hof van Cartesius



Afbeeldingen: Hof van Cartesius, Marcel van der Burg

Nova City, Brussel





Afbeeldingen: n&bogdan, citydev.brussels

City Campus, Brussel



Afbeeldingen: citydev.brussels



Bijlage 2: Organisatiemodel Pand9



Afbeelding: Organisatie model Pand9, Stadkwadraat 2025



Bijlage 3: Inspiratie architectuur Pand9



Afbeelding: Strijp T in Eindhoven, architect Hilberink en Bosch architecten, foto's zijn gemaakt door René de Wit.



Bijlage 4: Vastgoedexploitatie Pand9

Wonen



VASTGOEDEXPLOITATIE (VEX)

Projectnaam: Pand9
Deelgebied: Zaltbommel
Variant: -

Versie: v.01

Datum: 7-11-2025
Auteur(s): Jorien Ceelen, Theo Stautte
Status: CONCEPT

RESIDUELE GRONDWAARDEBEREKENING PER VASTGOEDTYPE

PROGRAMMA

VASTGOEDSOORT	Sociaal		Betaalbare koop	
		Sociaal MGW		Betaalbare koop
TYPE				
Keuze criterium t.b.v. koppeling		W2		W12
Volgnummer		2		12
Segment		Sociaal		Vrije sector
Prijsklasse		Goedkoop		Betaalbaar
Type		Huur		Koop (VON)
Bouwworm		Gestapeld		Gestapeld
AANTALLEN	-	-	-	-
Percentage van programma	0%	0%	0%	0%
RUIMTEGEBRUIK EENHEID				
Bruto oppervlak per eenheid [m² BVO]	-	87	-	108
BVO/GBO factor	0,0%	0,72	0,0%	0,74
Netto oppervlak per eenheid [m² GO, VVO]	-	63	-	80

RESIDUELE BEREKENING

OPBRENGST PER EENHEID	Sociaal		Koop	
Maandhuur per eenheid (N.B. vrijgesteld van BTW)		900		-
Maandhuur per m² gbo (N.B. vrijgesteld van BTW)		14,40		-
Huurprijs per m² per jaar (btw-belaste huur excl. btw)		-		-
Bruto AanvangsRendement (BAR)		3,76%		0,00%
Marktwaarde per eenheid	-	287.574	-	-
VON-prijs per m² GO/VVO of per m² kavel	-	-	-	5.000
Verkoopprijs per eenheid inclusief btw	-	287.574	-	400.000
Opbrengst per eenheid per m² GO/VVO	-	4.601	-	5.000
Opbrengst per eenheid (exclusief BTW)	21,0%	237.664	-	330.579
STICHTINGSKOSTEN PER EENHEID				
Basisaaneensom	-	169.271	-	228.406
Inbouwpakket	-	7.500	-	-
Aaneensom per eenheid exclusief BTW	-	176.771	-	228.406
Aaneensom per m2 bvo exclusief BTW	-	2.036	-	2.113
Totale bijkomende kosten	-	22.980	-	29.693
% bijkomende kosten	0,0%	13,0%	0,0%	13,0%
% ontwikkelkosten en AK over opbrengst (excl. BTW)	0,0%	5,0%	0,0%	5,0%
Ontwikkelkosten en AK	-	11.883	-	16.529
% winst en risico over opbrengst (excl. BTW)	0,0%	3,0%	0,0%	5,0%
Winst en risico	-	7.130	-	16.529
Totaal % over aaneensom	0%	24%	0%	27%
Stichtingskosten per eenheid exclusief BTW	-	218.764	-	291.157
Grondslag btw-belaste kosten in stichtingskosten	-	218.764	-	291.157
% BTW	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%
Niet terugvorderbare / aftrekbare btw	-	45.940	-	61.143
Totale stichtingskosten incl. btw-kosten	-	264.705	-	352.300
Totale stichtingskosten incl. n.t.v. BTW per m² BVO	-	3.049	-	3.259
RESIDUELE GRONDWAARDE PER EENHEID				
Residuele grondwaarde per eenheid (incl. btw)	-	22.869	-	47.700
Fiscaal regime grondverkoop (btw/ovb)		btw		btw
% BTW / OVB		21%		21%
Niet terugvorderbare BTW-kosten	-	3.969	-	8.279
Overdrachtsbelasting	-	-	-	-
Residuele grondwaarde per eenheid (excl. btw & ovb)	-	18.900	-	39.422
Grondquote	0,0%	6%	0,0%	12%
Te hanteren grondwaarde per eenheid	-	15.120	-	39.422

TOTAALOVERZICHT STADKWADRAAT

Type	Sociaal		Koop	
		Sociaal MGW		Betaalbare koop
Aantal	-	-	-	-
Marktwaarde vastgoedtype (incl. btw)	-	287.574	-	400.000
Totale marktwaarde per eenheid (excl. btw)	-	237.664	-	330.579
Totale marktwaarde (bij gegeven aantal)	-	-	-	-
Stichtingskosten vastgoedtype (incl. niet terugvorderbare btw)	-	222.544	-	291.157
Totale stichtingskosten (incl. niet terugvorderbare BTW)	-	222.544	-	291.157
Totale stichtingskosten (bij gegeven aantal)	-	-	-	-
Residuele grondwaarde vastgoedtype (excl. btw)	-	15.120	-	39.422
Totale all-in grondwaarde per eenheid (excl. btw)	-	15.120	-	39.422
Totale grondwaarde (bij gegeven aantal)	-	-	-	-
Totale all-in grondwaarde per m² BVO	-	174	-	365
Totale all-in grondwaarde per m² uitgeefbaar	-	-	-	-



Werk



VASTGOEDEXPLOITATIE (VEX)

Projectnaam: Pand9
Deelgebied: Zaltbommel
Variant: -

RESIDUELE GRONDWAARDEBEREKENING PER VASTGOEDTYPE

PROGRAMMA

VASTGOEDSOORT	Voorzieningen					
	Maatschappelijk	Maatschappelijk	Maatschappelijk	Maatschappelijk	Maatschappelijk	Maatschappelijk
TYPE						
Keuze criterium t.b.v. koppeling	V1	V2	V3	V4	V5	V6
Volgnummer	26	27	28	29	30	31
Segment	Maatschappelijk	Maatschappelijk	Maatschappelijk	Maatschappelijk	Maatschappelijk	Maatschappelijk
Prijsklasse						
Type	Huur (btw belast)	Jur (btw belast)	Jur (btw belast)	Jur (vrijgesteld)	Jur (vrijgesteld)	Jur (vrijgesteld)
Bouwvorm	Gestapeld	Gestapeld	Gestapeld	Gestapeld	Gestapeld	Gestapeld
AANTALLEN	-	-	-	-	-	-
Percentage van programma						
RUIJTEGEBRUIK EENHEID						
Bruto oppervlak per eenheid [m² BVO]	-	6.019	6.019	6.019	6.019	6.019
BVO/GBO factor	0,0%	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Netto oppervlak per eenheid [m² GO, VVO]	-	5.116	5.116	5.116	5.116	5.116

RESIDUELE BEREKENING

OPBRENGST PER EENHEID	Voorzieningen					
Maandhuur per eenheid (N.B. vrijgesteld van BTW)	-	-	-	-	-	-
Maandhuur per m² gbo (N.B. vrijgesteld van BTW)	-	-	-	-	-	-
Huurprijs per m² per jaar (btw-belaste huur excl. btw)	75,0	75,0	90,0	90,0	150,0	150,0
Bruto Aanvangs Rendement (BAR)	4,00%	6,00%	4,00%	6,00%	4,00%	6,00%
Marktwaaarde per eenheid	9.592.500	6.395.000	11.511.000	7.674.000	19.185.000	12.790.000
VON-prijs per m² GO/VVO of per m² kavel	-	-	-	-	-	-
Verkoopprijs per eenheid inclusief btw	11.606.925	7.737.950	13.928.310	7.674.000	19.185.000	12.790.000
Opbrengst per eenheid per m² GO/VVO	2.269	1.513	2.723	1.500	3.750	2.500
Opbrengst per eenheid (exclusief BTW)	9.592.500	6.395.000	11.511.000	6.342.149	15.855.372	10.570.248
21,0%						
STICHTINGSKOSTEN PER EENHEID						
Basisaanneemsom	7.851.883	7.851.883	7.851.883	7.851.883	7.851.883	7.851.883
Inbouwpakket	-	-	-	-	-	-
Aanneemsom per eenheid exclusief BTW	7.851.883	7.851.883	7.851.883	7.851.883	7.851.883	7.851.883
Aanneemsom per m2 bvo exclusief BTW	1.305	1.305	1.305	1.305	1.305	1.305
Totale bijkomende kosten	1.884.452	1.884.452	1.884.452	1.884.452	1.884.452	1.884.452
% bijkomende kosten	0,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%
% ontwikkelkosten en AK over opbrengst (excl. BTW)	0,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Ontwikkelkosten en AK	479.625	319.750	575.550	317.107	792.769	528.512
% winst en risico over opbrengst (excl. BTW)	0,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Winst en risico	671.475	447.650	805.770	443.950	1.109.876	739.917
Totaal % over aanneemsom	0%	39%	34%	42%	48%	40%
Stichtingskosten per eenheid exclusief BTW	10.887.435	10.503.735	11.117.655	10.497.392	11.638.979	11.004.764
Grondslag btw-belaste kosten in stichtingskosten	-	-	-	-	-	-
% BTW	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%
Niet terugvorderbare / aftrekbare btw	-	-	-	-	-	-
Totale stichtingskosten incl. btw-kosten	10.887.435	10.503.735	11.117.655	10.497.392	11.638.979	11.004.764
Totale stichtingskosten incl. n.t.v. BTW per m² BVO	1.809	1.745	1.847	1.744	1.934	1.828
RESIDUELE GRONDWAARDE PER EENHEID						
Residuele grondwaarde per eenheid (incl. btw)	1.566.871-	4.971.569-	475.948	2.823.392-	7.546.021	1.785.236
Fiscaal regime grondverkoop (btw/ovb)	btw	btw	btw	btw	btw	btw
% BTW / OVB	21%	21%	21%	21%	21%	21%
Niet terugvorderbare BTW-kosten	271.936-	862.834-	82.603	490.010-	1.309.640	309.834
Overdrachtsbelasting	-	-	-	-	-	-
Residuele grondwaarde per eenheid (excl. btw & ovb)	1.294.935-	4.108.735-	393.345	2.333.382-	6.236.381	1.475.401
Grondquote	0,0%	-13%	-64%	3%	-37%	39%
Te hanteren grondwaarde per eenheid	1.294.935-	4.108.735-	393.345	2.333.382-	6.236.381	1.475.401
190 per m² bvo		1.041.200	maatschappelijke grondprijs			

TOTAALOVERZICHT STADKWADRAAT

Type	Commercieel					
	Maatschappelijk k	Maatschappelijk k	Maatschappelijk k	Maatschappelijk k	Maatschappelijk k	Maatschappelijk k
Aantal	-	-	-	-	-	-
Marktwaaarde vastgoedtype (incl. btw)	11.606.925	7.737.950	13.928.310	7.674.000	19.185.000	12.790.000
Totale marktwaarde per eenheid (excl. btw)	9.592.500	6.395.000	11.511.000	6.342.149	15.855.372	10.570.248
Totale marktwaarde (bij gegeven aantal)	-	-	-	-	-	-
Stichtingskosten vastgoedtype (incl. niet verrekenbare btw)	10.887.435	10.503.735	11.117.655	8.675.531	9.618.991	9.094.847
Totale stichtingskosten (incl. niet terugvorderbare BTW)	10.887.435	10.503.735	11.117.655	8.675.531	9.618.991	9.094.847
Totale stichtingskosten (bij gegeven aantal)	-	-	-	-	-	-
Residuele grondwaarde vastgoedtype (excl. btw)	1.294.935-	4.108.735-	393.345	2.333.382-	6.236.381	1.475.401
Totale all-in grondwaarde per eenheid (excl. btw)	1.294.935-	4.108.735-	393.345	2.333.382-	6.236.381	1.475.401
Totale grondwaarde (bij gegeven aantal)	-	-	-	-	-	-
Totale all-in grondwaarde per m² BVO	215-	683-	65	388-	1.036	245
Totale all-in grondwaarde per m² uitgeefbaar	-	-	-	-	-	-



Parkeren



VASTGOEDEXPLOITATIE (VEX)

Projectnaam: Pand9
Deelgebied: Zaltbommel
Variant: -

RESIDUELE GRONDWAARDEBEREKENING PER VASTGOEDTYPE

PROGRAMMA

VASTGOEDSOORT	Parkeren
TYPE	Halfverdiept parkeren
Keuze criterium t.b.v. koppeling	P2
Volgnummer	33
Segment	Vrije sector
Prijsklasse	Huur (vrijgesteld)
Type	Gestapeld
Bouwworm	
AANTALLEN	-
Percentage van programma	-
RUIMTEGEBRUIK EENHEID	
Bruto oppervlak per eenheid [m² BVO]	25
BVO/GBO factor	1,00
Netto oppervlak per eenheid [m² GO, VVO]	25

RESIDUELE BEREKENING

OPBRENGST PER EENHEID	Parkeren
Maandhuur per eenheid (N.B. vrijgesteld van BTW)	-
Maandhuur per m² gbo (N.B. vrijgesteld van BTW)	-
Huurprijs per m² per jaar (btw-belaste huur excl. btw)	-
Bruto AanvangsRendement (BAR)	0,00%
Marktwaarde per eenheid	-
VON-prijs per m² GO/VVO of per m² kavel	-
Verkoopprijs per eenheid inclusief btw	-
Opbrengst per eenheid per m² GO/VVO	-
Opbrengst per eenheid (exclusief BTW)	21,0%
STICHTINGSKOSTEN PER EENHEID	
Basisaaneemsom	30.000
Inbouwpakket	-
Aaneemsom per eenheid exclusief BTW	30.000
Aaneemsom per m² bvo exclusief BTW	1.200
Totale bijkomende kosten	3.900
% bijkomende kosten	0,0% 13,0%
% ontwikkelkosten en AK over opbrengst (excl. BTW)	0,0% 5,0%
Ontwikkelkosten en AK	-
% winst en risico over opbrengst (excl. BTW)	0,0% 5,0%
Winst en risico	-
Totaal % over aaneemsom	0% 13%
Stichtingskosten per eenheid exclusief BTW	33.900
Grondslag btw-belaste kosten in stichtingskosten	33.900
% BTW	21,0%
Niet terugvorderbare / aftrekbare btw	7.119
Totale stichtingskosten incl. btw-kosten	41.019
Totale stichtingskosten incl. n.t.v. BTW per m² BVO	1.641
RESIDUELE GRONDWAARDE PER EENHEID	
Residuele grondwaarde per eenheid (incl. btw)	41.019-
Fiscaal regime grondverkoop (btw/ovb)	btw
% BTW / OVB	21%
Niet terugvorderbare BTW-kosten	7.119-
Overdrachtsbelasting	-
Residuele grondwaarde per eenheid (excl. btw & ovb)	33.900-
Grondquote	0,0% 0%
Te hanteren grondwaarde per eenheid	33.900-

TOTAALOVERZICHT STADKWADRAAT

Type	Parkeren
Type	Halfverdiept parkeren
Aantal	-
Marktwaarde vastgoedtype (incl. btw)	-
Totale marktwaarde per eenheid (excl. btw)	-
Totale marktwaarde (bij gegeven aantal)	-
Stichtingskosten vastgoedtype (incl. niet verrekenbare btw)	33.900
Totale stichtingskosten (incl. niet terugvorderbare BTW)	33.900
Totale stichtingskosten (bij gegeven aantal)	-
Residuele grondwaarde vastgoedtype (excl. btw)	33.900-
Totale all-in grondwaarde per eenheid (excl. btw)	33.900-
Totale grondwaarde (bij gegeven aantal)	-
Totale all-in grondwaarde per m² BVO	1.356-
Totale all-in grondwaarde per m² uitgeefbaar	-



Bijlage 5: Pay it forward – Stadkwadraat en ERA Contour

pay it forward

pay it forward

pay it forward

pay it forward

pay it forward

Het huidige systeem
Dit systeem is achterhaald, want het is onvoldoende in staat de benodigde producten te leveren. Koopwoningen voor starters zijn onbetaalbaar en maandelijkse huurlasten stijgen door het dak. Er is een enorm tekort in het middensegment. Deze sticker visualiseert de huidige markt. Voor starters ontoereikend.

Huizenmarkt van het slot
'Pay it forward' is een concept dat betaalbare woningen op de lange termijn garandeert. Het concept is eigenlijk heel simpel. Woningen worden gerealiseerd voor een betaalbare prijs, waarvoor zowel starters als gezinnen een goede woning kunnen kopen of huren. Door deze aanpak halen we de markt van het slot, en worden meer woningen bereikbaar.

Doorgeven van vaste waarde
Het wordt steeds moeilijker voor veel Nederlanders om een betaalbare woning te vinden. 'Pay it forward' brengt evenwicht in de huizenmarkt. Betaalbare koopwoningen, prijs- en waardevast door inflatiestijging. Iedereen betaalt dezelfde prijs voor dezelfde woning.

Consistent/duurzaam
De woning blijft betaalbaar in de toekomst. Wanneer iemand verhuist, wordt de woning voor een vooraf afgesproken prijs verkocht via de vereniging. Ook staat dit symbool voor duurzaamheid, zo kunnen bewoners binnen de gemeenschap samen beslissen over deelmobiliteit, duurzame energie en onderhoud.

Pay it Forward is een nieuwe vorm van wonen met als doel collectieve waardecreatie, waarbij solidariteit een belangrijk onderdeel is. Huishoudens kunnen doorverhuizen naar nieuwe plekken wanneer deze vrijkomen. De woningen zijn geen belegging; wel kunnen ze nu bijdragen in betaalbaarheid en kan er op diverse wijzen worden gespaard voor de toekomst. Inkomensposities in de tijd kunnen veranderen; de community-bijdrage is daarom inkomensafhankelijk. Daarmee draagt iedereen naar vermogen bij aan het duurzaam betaalbaar, leefbaar en levendig houden van het wooncollectief.

Het concept van PIF bestaat uit een community die duurzaam blijvend voorziet in betaalbare koopwoningen. De community kan daarnaast samen diensten zoals energie en deelmobiliteit inkopen en managen. Bewoners betalen een kleine verenigingsbijdrage om het management van de community te bekostigen. De community is de driver in de collectieve waardecreatie en -behoud. Daarnaast dient ze als blijvend klankbord voor het gebruik, de ontwikkeling en de aanpassing van het aanbod in deelmobiliteit.



Bijlage 6: Investeringsmodel Pand9

Variant A



INVOER GEGEVENS EN RESULTAAT

Projectnaam: Scenario 2 Zaltbommel
Variant: V.1.1 Scenario huur € 75,-
Versie: 1

Datum: 7-11-2025
Auteur(s): JC
Status: CONCEPT

INVOER GEGEVENS

PROGRAMMA

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

INVESTERINGEN

	% van invest.	Per m ² bvo	Per eenheid	Totaal	
Grondkosten	0,0%	0 per m ²	-	-	Erfpacht
Basisaanneemsom	71,5%	1.305 per m ²	7.851.883	7.851.883	excl. btw
Totaal bijkomende kosten	17,2%	313 per m ²	1.884.452	1.884.452	excl. btw
Ontwikkelenkosten en AK	4,4%	80 per m ²	479.625	479.625	(.)
Winst & risico	6,1%	112 per m ²	671.475	671.475	(.)
Interieur/afbouw	0,9%	17 per m ²	100.000	100.000	excl. btw
TOTAAL	100%	1.825 per m²	10.987.435	10.987.435	ind. niet-ver. btw

INKOMSTEN KASSTROOM

		Per m ² gbo	Per eenheid	Totaal	
Huurinkomsten	Maandelijks (vrijgesteld of excl. btw)	6	31.975	31.975	per maand
	Jaarlijks (vrijgesteld of excl. btw)	75	383.700	383.700	per jaar
Structurele huurderiving	% van huurstroom	0-	1.919-	0,5%	% van de jaarhuur
Aanvangslegstand	jaar 1	4-	19.185-	5,0%	% van de jaarhuur
	jaar 2	1-	5.756-	1,5%	% van de jaarhuur
	jaar 3	1-	5.756-	1,5%	% van de jaarhuur
Overige inkomsten	Jaarlijks (vrijgesteld of excl. btw)			-	per jaar

MARKTWAARDERING

		Per m ² gbo	Per eenheid	Totaal	
Bruto aanvangsrendement	Marktwaarde			4,00%	
Marktwaarde	o.b.v. jaarlijkse markthuur van € 383700	1.875	9.592.500	9.592.500	per jaar
Ontwikkelmarge / onredabele top		-12,7%		1.394.935-	
WOZ-waarde		1.875	9.592.500	9.592.500	

EXPLOITATIE- EN VERHUURKOSTEN

	Tijdsperiode	%	Per m ² bvo	Per eenheid	Totaal	
Dagelijks onderhoud	jaar 1 tot 10 gem.	0,2%	3	19.473	19.473	per jaar (huidig prijspeil)
	periode > jaar 10	0,5%	8	48.682	48.682	per jaar (huidig prijspeil)
Groot onderhoud	jaar 15	0,0%	-	-	-	eenmalig (huidig prijspeil)
Onderhoud buitenruimte					1.000	per jaar (huidig prijspeil)
Erfpacht / gebruiksvergoeding					26.030	per jaar (huidig prijspeil)
Belastingen	Eigenaar	0,30%	% van WOZ-waarde		28.778	per jaar
	Rioolrecht	0,01%	% van WOZ-waarde		959	per jaar
	Waterschap	0,05%	% van WOZ-waarde		4.796	per jaar
Verzekeringen	Opstal	0,08%	% van WOZ-waarde		7.674	per jaar
	Energie				7.000	per jaar
Vehuurkosten (administratie, beheer, bouwmanagement)		2,00%	van huurstroom	7.674	7.674	per jaar (excl. btw)
Niet-verrekenbare btw	jaar 1 (indicatie)	28.147	grondslag	21%	5.911	in jaar 1
Onvoorzien	jaar 1 (indicatie)	109.294	grondslag	5%	5.465	in jaar 1

PARAMETERS, LOOPTIJD & WAARDEONTWIKKELING

Start jaar		2027	jaar invullen
Prijspeildatum		1-1-2027	
Looptijd		30	jaar
Eind looptijd huurexploitatie		31-12-2057	
Jaarlijkse indexatie huurinkomsten		2,0%	gemiddeld over looptijd
Jaarlijkse indexatie exploitatiekosten		2,0%	gemiddeld over looptijd
Exitwaarde bij einde looptijd	Exitwaarde grond	0%	10.000.000 bij einde jaar 2057
	Exitwaarde opstal	0%	10.000.000 bij einde jaar 2057
Verkoop- / exitkosten		12,0%	% van exitwaarde
Gemiddelde waardestijging per jaar		0,13%	bij einde jaar 2057
Exit yield		7,09%	
Jaarlijkse groei exit yield		0,10%	



VERMOGENSVERSCAFFING & RENDEMENT

FINANCIERINGSARRANGEMENT

Totale financieringsbehoefte (inclusief € 2,5 miljoen bijdrage Gemeente Zaltbommel)		8.487.435	bij aanvang in jaar 0		
Externe financiering bij aanvang	%	Financieringsom	Rente%	Aflossing	Looptijd (jaar)
Gemeentelijke financiering	85%	7.214.320	3,00%	Aflossingsvrij	30
Bancair	10%	848.744	5,50%	Lineair	20
TOTAAL EXTERNE FINANCIERING	95%	8.063.063	3,26%		
Equity (eigen vermogen / eigen inbreng participant)	5%	424.372	0,77% IRR op kasstroom		
WACC	100%	8.487.435	3,14%		

FINANCIERINGSRATIO'S

Interest Cover Ratio (ICR)	jaar 1	0,96
Interest Cover Ratio (ICR)	jaar 2	1,04
Interest Cover Ratio (ICR)	jaar 10	1,34
Debt Service Cover Ratio (DSCR)	jaar 1	0,83
Debt Service Cover Ratio (DSCR)	jaar 2	0,90
Debt Service Cover Ratio (DSCR)	jaar 10	1,14
Loan to value (LTV)	jaar 1	0,73
Loan to value (LTV)	jaar 2	0,73
Loan to value (LTV)	jaar 10	0,71

TOTAALOVERZICHT

Totale investering bij aanvang	2.148 per m ² gbo	10.987.435	prijspeil heden
Totale huurinkomsten		368.142	per jaar
Verhouding huurinkomsten/investering		3,35%	
Exploitatiekosten (% van huursom)	31,3%	115.047	per jaar
Netto kasstroom		253.095	per jaar
Verhouding netto huurstroom / investering		2,30%	
Kapitaallasten jaar 1		305.548	jaar 1
Cash to equity jaar 1		52.452	jaar 1
Exitwaarde	1.955 per m ² gbo	10.000.000	per eind 2057
Exit yield		7,09%	
IRR equity		0,77%	
IRR totale kasstroom		2,45%	



Variant B



INVOER GEGEVENS EN RESULTAAT

Projectnaam: Scenario 2 Zaltbommel
Variant: V.1.2. Variant B huur € 90,-
Versie: 1

Datum: 7-11-2025
Auteur(s): JC
Status: CONCEPT

INVOER GEGEVENS

PROGRAMMA

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

INVESTERINGEN

	% van invest.	Per m ² bvo	Per eenheid	Totaal	
Grondkosten	0,0%	0 per m ²	-	-	Erfpacht
Basisaanneemsom	71,5%	1.305 per m ²	7.851.883	7.851.883	excl. btw
Totaal bijkomende kosten	17,2%	313 per m ²	1.884.452	1.884.452	excl. btw
Ontwikkelkosten en AK	4,4%	80 per m ²	479.625	479.625	(.)
Winst & risico	6,1%	112 per m ²	671.475	671.475	(.)
Interieur/afbouw	0,9%	17 per m ²	100.000	100.000	excl. btw
TOTAAL	100%	1.825 per m²	10.987.435	10.987.435	incl. niet-ver. btw

INKOMSTEN KASSTROOM

		Per m ² gbo	Per eenheid	Totaal	
Huurinkomsten	Maandelijks (vrijgesteld of excl. btw)	8	38.370	38.370	per maand
	Jaarlijks (vrijgesteld of excl. btw)	90	460.440	460.440	per jaar
Structurele huurderiving	% van huurstroom	0-	2.302-	0,5%	% van de jaarhuur
Aanvangsleegstand	jaar 1	5-	23.022-	5,0%	% van de jaarhuur
	jaar 2	1-	6.907-	1,5%	% van de jaarhuur
	jaar 3	1-	6.907-	1,5%	% van de jaarhuur
Overige inkomsten	Jaarlijks (vrijgesteld of excl. btw)			-	per jaar

MARKTWAARDERING

		Per m ² gbo	Per eenheid	Totaal	
Bruto aanvangsrendement	Marktwaaarde			4,00%	
Marktwaaarde	o.b.v. jaarlijkse markthuur van € 460440	2.250	11.511.000	11.511.000	per jaar
Ontwikkelmarge / onredabele top	4,8%			523.565	
WOZ-waarde		2.250	11.511.000	11.511.000	

EXPLOITATIE- EN VERHUURKOSTEN

	Tijdsperiode	%	Per m ² bvo	Per eenheid	Totaal	
Dagelijks onderhoud	jaar 1 tot 10 gem.	0,2%	3	19.473	19.473	per jaar (huidig prijspeil)
	periode > jaar 10	0,5%	8	48.682	48.682	per jaar (huidig prijspeil)
Groot onderhoud	jaar 15	0,0%	-	-	-	eenmalig (huidig prijspeil)
Onderhoud buitenruimte					1.000	per jaar (huidig prijspeil)
Erfpacht / gebruiksvergoeding					26.030	per jaar (huidig prijspeil)
Belastingen	Eigenaar	0,30%	% van WOZ-waarde		34.533	per jaar
	Rioolrecht	0,01%	% van WOZ-waarde		1.151	per jaar
	Waterschap	0,05%	% van WOZ-waarde		5.756	per jaar
Verzekeringen	Opstal	0,08%	% van WOZ-waarde		9.209	per jaar
	Energie				7.000	per jaar
Vehuurkosten (administratie, beheer, gebouwanagement)		2,00%	van huurstroom	9.209	9.209	per jaar (excl. btw)
Niet-verrekenbare btw	jaar 1 (indicatie)	29.681	grondslag	21%	6.233	in jaar 1
Onvoorzien	jaar 1 (indicatie)	119.593	grondslag	5%	5.980	in jaar 1

PARAMETERS, LOOPTIJD & WAARDEONTWIKKELING

Start jaar		2027	jaar invullen
Prijspeildatum		1-1-2027	
Looptijd		30	jaar
Eind looptijd huurexploitatie		31-12-2057	
Jaarlijkse indexatie huurinkomsten		2,0%	gemiddeld over looptijd
Jaarlijkse indexatie exploitatiekosten		2,0%	gemiddeld over looptijd
Exitwaarde bij einde looptijd	Exitwaarde grond	0%	10.000.000 bij einde jaar 2057
	Exitwaarde opstal	0%	10.000.000 bij einde jaar 2057
Verkoop- / exitkosten		12,0%	% van exitwaarde
Gemiddelde waardestijging per jaar		-0,45%	bij einde jaar 2057
Exit yield		8,51%	
Jaarlijkse groei exit yield		0,15%	



VERMOGENSVERSCAFFING & RENDEMENT

FINANCIERINGSARRANGEMENT

Totale financieringsbehoefte		10.987.435	bij aanvang in jaar 0		
Externe financiering bij aanvang	%	Financieringsom	Rente%	Aflossing	Looptijd (jaar)
Gemeentelijke financiering	85%	9.339.320	3,00%	Aflossingsvrij	30
Bancair	10%	1.098.744	5,50%	Lineair	20
TOTAAL EXTERNE FINANCIERING	95%	10.438.063	3,26%		
Equity (eigen vermogen / eigen inbreng participant)	5%	549.372	4,74% IRR op kasstroom		
WACC	100%	10.987.435	3,34%		

FINANCIERINGSRATIO'S

Interest Cover Ratio (ICR)	jaar 1	0,93
Interest Cover Ratio (ICR)	jaar 2	1,00
Interest Cover Ratio (ICR)	jaar 10	1,28
Debt Service Cover Ratio (DSCR)	jaar 1	0,80
Debt Service Cover Ratio (DSCR)	jaar 2	0,86
Debt Service Cover Ratio (DSCR)	jaar 10	1,09
Loan to value (LTV)	jaar 1	0,95
Loan to value (LTV)	jaar 2	0,94
Loan to value (LTV)	jaar 10	0,91

TOTAALOVERZICHT

Totale investering bij aanvang	2.148 per m ² gbo	10.987.435	prijspeil heden
Totale huurinkomsten		441.771	per jaar
Verhouding huurinkomsten/investering		4,02%	
Exploitatiekosten (% van huursom)	28,5%	125.797	per jaar
Netto kasstroom		315.974	per jaar
Verhouding netto huurstroom / investering		2,88%	
Kapitaallasten jaar 1		395.548	jaar 1
Cash to equity jaar 1		79.574	jaar 1
Exitwaarde	1.955 per m ² gbo	10.000.000	per eind 2057
Exit yield		8,51%	
IRR equity		4,74%	
IRR totale kasstroom		3,26%	



Bijlage 7: inhangen kantoorruimte



Afbeelding: twinfloor