

Raadsvoorstel

Onderwerp	Kredietaanvraag verduurzaming gemeentelijke panden
Team	team Leven en Meedoen
Datum behandeling in B&W:	9 september 2025
Datum raadsvergadering	9 oktober 2025
Nummer	
Documentnummer	INT/25 - 710114
Zaaknummer	Z24 - 283861

Voorstel

1. Op basis van de uitgewerkte business cases het volgende te besluiten per gemeentelijk gebouw te kiezen voor de volgende scenario's:

- | | |
|---|--|
| a. Theresialaan 32 (Partou kinderopvang): | Meeste besparing per € (MB/€)-scenario |
| b. Astorias 42 (Buurthuis Lunetten): | Niet te verduurzamen |
| c. Martinilaan 8 (Martinihal): | Meeste besparing per € (MB/€)-scenario |
| d. Kettingweg 7ABC (Brandweer en BOR): | De verduurzaming uit te stellen |

2. Een investeringskrediet van € 656.235 beschikbaar te stellen voor de verduurzaming van deze gemeentelijke gebouwen.

Eerdere besluitvorming

De motie "De gemeente geeft het goede voorbeeld: zonnepanelen" (raadsvergadering 25 november 2021) en de motie 'Versnellen uitvoeringsprogramma' (raadsvergadering van 14 juli 2022). De kredietaanvraag voor de verduurzaming van De Ketting 1, 1A en Lidwinastraat 12C (Raadsvergadering 22 juni 2023).

Inleiding

De gemeentelijke duurzaamheidsambities, verankerd in het *coalitieakkoord 2023-2026*, richten zich op het verduurzamen van alle gemeentelijke gebouwen in 2030. Eerdere trajecten, waaronder de gerealiseerde pilot, hebben waardevolle inzichten opgeleverd die nu worden toegepast op een bredere groep gebouwen.

In lijn met deze ambities is marktexpertise ingekocht en in de vorm van bouwteams ingezet om elk gebouw grondig te onderzoeken en te analyseren. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de principes van de Trias Energetica, zoals beschreven in de *Nota Energie en Klimaat Vught 2022-2030*. Per gebouw hebben zij technische, functionele en energetische mogelijkheden onderzocht, resulterend in uitgebreide businesscases (BUCA's). De BUCA's zijn gebaseerd op basis van de werkelijke energetische kwaliteit van de gebouwen, het huidige gebruik met het werkelijke energieverbruik, gebouw specifieke kenmerken en financiële dekkingsopties, waaronder subsidies en *meerjarenonderhoudsplannen* (MJOP). Deze aanpak zorgt voor een

representatief en realistisch beeld van de investeringskosten, de energiebesparing en duurzaamheidsresultaten.

Na de twee pilotgebouwen worden 12 gemeentelijke gebouwen verduurzaamd. De bouwteams werken telkens 4 gebouwen tegelijk uit naar een BUCA. Per gebouw werken zij de twee scenario's uit: Nul op de meter (NOM), waarbij gestreefd wordt het gebouw zover mogelijk te verduurzamen om het gebouw energieneutraal te maken en Meeste Besparing per geïnvesteerde Euro (MB/€) waarbij het gebouw kosten efficiënt wordt verduurzaamd maar waarbij het gebouw niet energieneutraal wordt. Voor de eerste vier gebouwen zijn nog twee aanvullende scenario's onderzocht: een scenario met een minimale onrendabele investering (Minimaal) en een scenario voorbereid op NOM (NOM-voorbereid).

Na afronding van de engineeringsfase van een groep gebouwen wordt een advies aan de Raad voorgelegd voor het duurzaamheidsscenario dat technisch, financieel en maatschappelijk het meest passend is en de investeringskredieten beschikbaar te stellen. Na beschikbaar stellen van de kredieten krijgen de marktpartijen de opdracht om deze te realiseren. Dit Raadsvoorstel betreft de locaties Theresialaan 32 (Partou kinderopvang), Astorias 42 (Buurthuis Lunetten), Martinilaan 8 (Martinihal) en Kettingweg 7ABC (Brandweer en BOR).

Beoogd effect

Met dit voorstel wordt een concrete stap gezet richting een energiezuinig en toekomstbestendig gemeentelijk vastgoedbestand. Door per gebouw te kiezen voor het meest effectieve verduurzamingsscenario, wordt uitvoering gegeven aan het gemeentelijk beleid om uiterlijk in 2030 alle gebouwen zo goed als fossielvrij te maken. Een reality-check is onderdeel van de besluitvorming. Per gebouw is getoetst of het verduurzamingsscenario daadwerkelijk doelmatig en haalbaar is. Waar dit niet het geval is, is gekozen voor een alternatief scenario dat recht doet aan de verduurzamingsopgave zonder dat dit leidt tot disproportionele of onrendabele investeringen. De voorgestelde keuzes bieden hiermee een optimale balans tussen duurzaamheid, haalbaarheid en financiële impact en maken het vrijgeven van investeringskredieten mogelijk.

Argumenten

1.1 Er bestaat een maatschappelijk urgentie om deze opgave op te pakken

De noodzaak om met energie en klimaat grote stappen te zetten zien we terug in de praktijk. In het IPCC rapport (*Intergovernmental Panel on Climate Change*) kwam naar voren dat internationale, nationale en lokale beleidsdoelen noodzakelijk zijn om klimaatverandering af te remmen en klaar te zijn voor een veranderende wereld. Dat moeten we zowel mitigerend (duurzame opwek van energie en warmte) als klimaatadaptief doen (aanpassen en voorbereiden op klimaateffecten). In het *Energieakkoord* (2013), de *Energieagenda* (2016) en het *Klimaatakkoord* (2019) zijn de thema's energie, warmte en klimaatadaptatie opgenomen, met handreikingen om daarmee aan de slag te gaan.

1.2 De energieprijzen vertonen een grillig verloop en blijven stijgen

Met de stijging en grilligheid van de energieprijzen is het belangrijk om het verduurzamingsproces te versnellen en maatregelen snel uit te voeren. De behaalde besparing op de energierekening vormt een belangrijke basis voor de financiering van de verduurzaming

(het rendabele deel). Met de huidige hoge energietarieven worden businesscases meer rendabel.

1.3 De gemeente heeft een voorbeeldfunctie

Met de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed geven we het goede voorbeeld aan inwoners en bedrijven om zelf ook aan de slag gaan met verduurzaming van hun woningen en bedrijfsgebouwen.

1.4 Efficiëntie en flexibiliteit worden maximaal benut

Door gebruik te maken van de opgedane ervaring wordt verspilling vermeden en de verduurzaming doelgericht uitgevoerd. Door meerdere scenario's uit te werken wordt flexibiliteit in beleidsuitvoering en budgettering geboden en wordt rekening gehouden met actuele uitdagingen zoals netcongestie problematiek en is gezocht naar de optimale balans tussen het beperken van de onrendabele investering en het maximaal aansluiten op de gemeentelijke verduurzamingsambitie. Met het MB/€ scenario wordt een eerste gerichte stap gezet richting toekomstbestendige gebouwen, terwijl aanvullende verduurzamingsmaatregelen die een hoge investering vragen in een latere fase kunnen worden uitgevoerd door deze op te nemen in een (duurzaam) MJOP. De aanvullende maatregelen kunnen dan vanuit het MJOP getroffen kunnen worden op de natuurlijke vervangingsmomenten van de warmteopwekking in de gebouwen (deze vallen in de periode 2028 – 2031). Hiermee wordt beperkt onrendabel en zorgvuldig geïnvesteerd in maatregelen die in lijn zijn met de duurzaamheidsambities, wordt de kans op dubbele kosten in de toekomst beperkt en blijft de gemeentekoers behouden op de doelstelling van een fossielvrije vastgoedportefeuille in 2030.

1.5 Het vastgoed wordt toekomstbestendiger

Door nu te investeren in verduurzaming wordt gemeentelijk vastgoed toekomstbestendiger. De gekozen maatregelen sluiten aan bij de klimaatdoelstellingen voor 2030 en 2050, waardoor deze investeringen op een later moment niet meer nodig zijn. Verduurzaming wordt in de toekomst naar verwachting niet goedkoper, onder meer door stijgende bouwkosten en strengere regelgeving.

1.6 DUMAVA subsidie kan op dit moment worden aangevraagd

Een belangrijk voordeel van het huidige verduurzamingsvoorstel is de mogelijkheid dat er nu DUMAVA-subsidie aangevraagd kan worden, waarmee we de investering kunnen verlichten. Deze subsidie kan tot maximaal 20% van de realisatiekosten dekken. De realisatiekosten bedragen ca. 70% van de totale investeringskosten. Dit biedt de kans om de verduurzaming financieel efficiënter te realiseren, zonder dat we het volledige onrendabele deel uit eigen middelen hoeven te dekken. Dit sluit goed aan bij de gemeentelijke ambitie om subsidiemogelijkheden optimaal te benutten voor het versnellen van de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed, het is op voorhand nog niet aan te geven hoeveel subsidie wordt toegekend. De DUMAVA subsidie is nog niet verdisconteerd in de BUCA's en de financiële dekking. Pas nadat de subsidie daadwerkelijk is toegekend wordt dit in mindering gebracht op het investeringskrediet.

1.7 Astorias 42 (buurthuis Lunetten) niet te verduurzamen vanwege beperkte doelmatigheid van de investering

Voor Astorias 42 (buurthuis Lunetten) wordt voorgesteld om geen verduurzamingsmaatregelen uit te voeren. De reden hiervoor is dat de benodigde investering te hoog is in verhouding tot de omvang en het energieverbruik van het gebouw, terwijl de terugverdientijd de technische levensduur ruimschoots overschrijdt. Daarbij beschikt het pand al over energielabel A, waardoor de aanvullende verduurzamingswinst beperkt is. Het resterende onrendabele deel van de investering is dusdanig groot dat dit financieel niet doelmatig wordt geacht. Gezien de beperkte bijdrage van dit gebouw aan de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen, is het verstandiger om beschikbare middelen in te zetten bij andere gemeentelijke panden waar de verduurzaming meer effect sorteert.

1.8 Kettingweg 7ABC (Brandweer en BOR aanhouden en het onderzoek verbreden met oogmerk eventuele kansen te benutten ten behoeve van het 'energiesysteem van de toekomst' in relatie tot ontwikkeling Voorburg

In plaats van nu al te investeren in verduurzaming van Kettingweg 7ABC wordt voorgesteld het gebouw voorlopig aan te houden. De reden hiervoor is dat er in de komende jaren een nieuwe wijk "Voorburg" ontwikkeld wordt in Vught. Deze ontwikkeling kan kansen bieden om op wijkniveau de opwek en distributie van duurzame energie te organiseren. Daarnaast onderzoekt de Veiligheidsregio de mogelijkheid om de brandweerkazerne aan te kopen en te verbouwen. Dit vraagt om een andere verduurzamingsaanpak, waarbij bijvoorbeeld gescheiden installaties en PV-systemen noodzakelijk zijn. Door deze onzekerheden is het op dit moment niet mogelijk om een goed integraal maatregelenpakket samen te stellen dat aansluit bij de toekomstige scenario's. Om desinvesteringen te voorkomen, is het advies om de verduurzaming van dit gebouw nu uit te stellen. Zodra de ruimtelijke en functionele kaders duidelijk zijn, kan een passend verduurzamingsscenario opnieuw worden opgesteld en ter besluitvorming aan de Raad worden voorgelegd.

1.9 Verduurzaming zorgt voor een waardevermeerdering van het vastgoed

De verduurzaming van het vastgoed zorgt naast lagere energielasten ook voor een structurele waardevermeerdering. De investering in energiebesparende maatregelen, zoals het verbeteren van de gebouwschil en het vervangen van verouderde installaties, verhoogt de marktwaarde van het gebouw door zowel de lagere exploitatiekosten als de toekomstbestendigheid van het vastgoed. Daarnaast draagt de verduurzaming bij aan een significante verbetering van het binnenklimaat. Dit leidt niet alleen tot een beter comfort voor de gebruikers van het gebouw, maar verhoogt ook de aantrekkelijkheid van het vastgoed, wat op de lange termijn bijdraagt aan de toekomstige verhuurbaarheid en marktwaarde van het pand. Op basis van het voorgestelde duurzaamheidsscenario wordt de totale waardevermeerdering van de twee gebouwen gezamenlijk geraamd op circa € 320.000. De waardevermeerdering van

het vastgoed zal niet zichtbaar zijn binnen de gemeentelijke boekhouding, doordat er volgens ons eigen vastgestelde activeringsbeleid geen herwaardering plaatsvindt van gemeentelijke gebouwen. De geraamde waardeestijging van deze gebouwen kan een financieel voordeel kan opleveren wanneer is sprake is van verkoop van deze panden.

Kanttelingen

1.1 Klimaatadaptatie en verduurzaming gaan niet altijd samen, vervangingen zijn niet altijd circulair inzetbaar

Met de verduurzaming streven we ernaar zoveel mogelijk eigen energie op en rond de gebouwen op te wekken met zonnepanelen. Dit betekent dat we daken zoveel mogelijk benutten voor zonne-energieopwekking. Tegelijkertijd zetten we vanuit klimaatadaptatie in op vergroening van de gebouwomgeving. Daken met zonnepanelen zijn echter minder geschikt voor groendaken. Om energiebesparing te realiseren, worden niet-energiezuinige gebouwinstallaties vervangen door installaties met een lager energieverbruik. Vaak zijn deze installaties nog niet aan het einde van hun levensduur. Deze vrijkomende installatiecomponenten zijn lastig herbruikbaar omdat ze niet energiezuinig zijn.

1.2 Huurders gaan een duurzaamheidsopslag betalen

Voor de gebouwen waar de gemeente de energiekosten betaald wordt 100% van de behaalde energiebesparing over een periode van 20 jaar (levensduur installaties) beschikbaar. Deze middelen kunnen we inzetten ter bekostiging van de investeringsuitgaven. Voor een deel van de gebouwen heeft een externe huurder het energiecontract afgesloten voor de levering van gas en elektra. In dit geval zal de gemeente het rendabele deel van de investering doorbelasten door een verduurzamingsopslag op de huur. Hiervoor wordt een Overeenkomst Duurzaamheidsmaatregelen opgesteld als aanvulling op de huurovereenkomst waarin de te betalen verduurzamingsopslag wordt vastgelegd. Dit gaat de huurder geen aanvullend geld kosten. De energiebesparende maatregelen leiden tot minder energieverbruik en dus ook tot een lagere energierekening als gevolg hiervan. Voor de BUCA-berekening is het niet representatief om voor een langjarige berekening van energiebesparing en terugverdientijden de tarieven te hanteren van oude of kortlopende contracten van de verschillende huurders. Voor de BUCA's hanteren we daarom voor alle gebouwen eenzelfde gemiddelde en 'behouden' energietarief voor gas en elektra. Dit tarief is gebaseerd op de cijfers van het CBS met de gemiddelde leveringstarieven voor per m3 gas en kWh elektra van het jaar voorafgaand aan de verduurzaming. De verduurzamingsopslag is gebaseerd op de gemiddelde energieprijzen, dit kan ertoe leiden dat de daadwerkelijke besparing voor sommige huurders hoger of lager uitvalt dan is de BUCA is berekend.

1.3 Verduurzaming is vaak niet fysiek zichtbaar

Met de verduurzaming willen we als gemeente het goede voorbeeld geven. Duurzame gebouwen zijn vanuit zichzelf niet het beste toonbeeld om duurzaamheid over te dragen op inwoners en bedrijven omdat maatregelen vaak niet zichtbaar zijn voor de inwoners: zonnepanelen liggen bovenop daken, isolatie zit verborgen in de gebouwschil en duurzame installaties staan en techniekruimten. Dit vraagt om een andere aanpak in (media)communicatie.

1.4 Er zijn technische beperkingen

Niet elk gebouw kan technisch gezien NOM bereiken, bijvoorbeeld door beperkte dakoppervlakken voor zonnepanelen, monumentale beperkingen of netcapaciteit problemen.

1.5 NOM versus MB/€ scenario

Het NOM-scenario vraagt om een hogere initiële investering dan het MB/€ -scenario. Deze hogere kosten zijn het gevolg van de ingrijpendere maatregelen die nodig zijn om een gebouw volledig fossielvrij te maken. Daar staat tegenover dat met NOM in één keer aan de klimaatdoelstellingen wordt voldaan en dat in de toekomst geen aanvullende of vervangende maatregelen meer nodig zijn.

Participatie

Na het besluit van de Raad over het te realiseren verduurzamingsscenario per gebouw, worden er bijeenkomsten georganiseerd met de gebruikers en/of huurders van de betreffende panden. Tijdens deze bijeenkomsten worden de voorgenomen maatregelen toegelicht en wordt in overleg met de betrokkenen bepaald op welke manier en op welk moment de uitvoering het beste kan plaatsvinden. Daarbij is het uitgangspunt om de hinder voor het gebruiksproces van de panden zoveel mogelijk te beperken. Indien de werkzaamheden mogelijk overlast veroorzaken voor de directe omgeving, worden omwonenden vooraf per brief geïnformeerd over de aard van de werkzaamheden, de planning en de mogelijke hinder.

Financiën

De investering per gebouw bestaat uit een rendabel en onrendabel deel. Het rendabele deel zorgt voor lagere energielasten of hogere huuropbrengst en een lagere dotatie aan de onderhoudsvoorziening. Hiertegenover staan hogere kapitaallasten die verband houden met de investering.

Onderstaand een weergave van de financiële consequenties per gebouw:

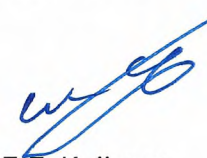
Locatie	Model	Investering	Kapitaallasten	Verhoging huuropbrengst	Vermindering energielasten	Lagere dotatie onderhoudsvoorziening	Exploitatieresultaat
Kettingweg 7ABC	n.v.t	-	-		-	-	-
Theresialaan 32	MB/€	59.615	4.700	1.540		0	3.159
Martinilaan 8	MB/€	596.620	33.112		23.160	10.781	-829
Astorias 42	n.v.t.	-	-		-	-	-
Totaal		656.235	37.812	1.540	23.160	10.781	2.330

De totale investering voor de 4 gebouwen geeft daarmee een nadelig effect op ons begrotingsresultaat van jaarlijks €2.330. Bij bestuurlijk akkoord van dit voorstel worden de financiële consequenties verwerkt in de Programmabegroting 2026.

Communicatie en vervolgtraject

De te nemen maatregelen op het gebied van de verduurzaming van de gemeentelijke panden zullen op diverse wijze kenbaar gemaakt worden aan de inwoners van Vught. De communicatie richt zich op de actiemomenten (de realisatie van de maatregelen) en op het resultaat (besparingen, effecten voor het milieu, minder uitstoot). Het zijn incidentele boodschappen via diverse media, maar ze komen ook samen in het gehele communicatietraject voor klimaat en energie. Gedurende de uitvoering wordt ingezet op zichtbaarheid en duidelijke communicatie richting de inwoners, bijvoorbeeld door het plaatsen van bouwboarden met hierop de aankondiging van de verduurzaming en het behaalde resultaat.

Burgemeester en wethouders van Vught,
De secretaris


W.F.F. Keijzers


de burgemeester

C.N.A. Nijkerken-de Haan

Openbare bijlage(n):

Overzicht scenario's en resultaten
BUCA Theresialaan 32 (Partou kinderopvang)
BUCA Astorias 42 (Buurthuis Lunetten)
BUCA Martinilaan 8 (Martinihal)
BUCA Kettingweg 7ABC (Brandweer en BOR)