

Besluit B&W gemeente Vught

Onderwerp	Aanpak verduurzaming 3e tranche gemeentelijke panden
Afdeling	LM
Zaaknummer	Z24 - 283861
Documentnummer	BW/26 - 764284
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J.H.L. Den Otter
Datum vergadering	26 mei 2026

Toelichting besluit

Voorstel	<ol style="list-style-type: none"> 1. In te stemmen met de voorgestelde aanpak voor de verduurzaming van de derde tranche gemeentelijke gebouwen op basis van de uitgevoerde QuickScans. 2. Voor het Raadhuis (Van Leeuwensteinplein 5) verduurzamingspakket B als richtinggevend scenario vast te stellen en dit verder uit te werken tot een businesscase. 3. Voor Beweegzaal de Springplank (Sint Elisabethstraat 19A) verduurzamingspakket C als richtinggevend scenario vast te stellen en dit verder uit te werken tot een businesscase. 4. Voor Manege de Hoogakker (Helvoirtsestraat 7A, Helvoirt) verduurzamingspakket C als richtinggevend scenario vast te stellen en dit verder uit te werken tot een businesscase. 5. Voor Het Kwartier een maatwerkvoorstel uit te werken dat aansluit op toekomstige gebouwontwikkelingen. 6. De gemeenteraad via een raadsinformatiebrief te informeren over de aanpak en de richtinggevende keuzes voor de derde tranche gemeentelijke gebouwen.
Besluit	
Eerdere besluitvorming	<p>- 'Kredietaanvraag verduurzaming De Ketting 1, 1A en Lidwinastraat 12C', Raad (22 juni 2023)</p> <p>- 'Kredietaanvraag verduurzaming eerste tranche gemeentelijke gebouwen', Raad (9 oktober 2025)</p>
Inleiding	<p>De verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed wordt uitgevoerd in drie tranches van telkens vier gebouwen. Voor de eerste tranche zijn meerdere scenario's per gebouw uitgewerkt tot businesscases, wat veel tijd en inzet vroeg van de bouwteams. De raad heeft uiteindelijk ingestemd met de realisatie van drie gebouwen. Voor de tweede tranche is daarom gekozen voor een efficiëntere werkwijze met QuickScans, zodat het College vooraf een bestuurlijke keuze kan maken en onnodige uitwerking wordt voorkomen. Deze aanpak heeft geleid tot een doelgericht proces en een betere inzet van middelen. Voor de derde tranche wordt dezelfde systematiek voorgesteld. Op basis van de QuickScans kan per gebouw een richtinggevend scenario worden gekozen, waarna één businesscase wordt uitgewerkt en ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd.</p>
Beoogd effect	<p>Met deze aanpak wordt vroegtijdig bestuurlijke richting gegeven aan de verduurzaming van de derde tranche gebouwen, waardoor onderzoek en engineering capaciteit doelgerichter wordt ingezet. Dit voorkomt onnodige engineering van minder kansrijke varianten en versnelt de voorbereiding van uitvoerbare en financieel onderbouwde BUCA's. Het College krijgt hiermee een helder, beheersbaar en efficiënter proces om stap voor stap de vastgoedportefeuille energiezuiniger te maken.</p>

Argumenten

1.1 Efficiënter inzetten van tijd en middelen.

De ervaringen uit de eerste tranche laten zien dat een vroege en gedetailleerde uitwerking van meerdere scenario's per gebouw veel inspanning vraagt van de bouwteams. Niet alle gebouwen komen uiteindelijk in realisatie. Daardoor zijn onderzoeken, begrotingen en businesscases opgesteld die later niet gebruikt konden worden. Door vooraf een bestuurlijke selectie te maken op basis van QuickScans wordt voorkomen dat schaarse capaciteit wordt ingezet op gebouwen waarvoor later geen uitvoeringskrediet wordt verstrekt. Dit voorkomt ondoelmatige besteding van CDOKE-middelen en maakt het proces efficiënter en beter bestuurbaar. Voor de tweede tranche heeft deze werkwijze geleid tot een korter en efficiënter proces.

1.2 Zorgen voor een evenwichtige werkverdeling binnen de raamovereenkomst.

De QuickScan-aanpak draagt bij aan een evenwichtiger werkverdeling binnen de raamovereenkomst met de bouwpartners. In de eerste tranche zijn drie gebouwen in uitvoering gebracht, maar één bouwteampartner kreeg slechts één gebouw toegewezen. Dit gebouw had bovendien een relatief beperkte set aan maatregelen. Daardoor ontstond een verschil in omzet en werkvolume tussen de partijen, terwijl de raamovereenkomst juist uitgaat van een zo gelijk mogelijke verdeling. Door gebouwen pas na bestuurlijke selectie aan de bouwteams toe te wijzen, wordt voorkomen dat een partij veel capaciteit investeert in gebouwen die later afvallen. Daarmee wordt het risico op scheefgroei in werkverdeling en omzet aanzienlijk verkleind. De bouwpartners hebben aangegeven dat deze werkwijze voor de tweede tranche beter heeft gewerkt.

1.3 Eerst bestuurlijke prioriteit en dan pas verdiepen.

De voorgestelde werkwijze sluit aan bij de aanbevelingen uit de evaluatie van de eerste tranche. De bouwteams gaven daarin aan dat vooraf meer richtinggevende kaders nodig zijn. Daarmee voorkomen zij dat onnodig tijd wordt besteed aan het uitwerken van minder kansrijke varianten. Door de QuickScan vooraf te laten gaan, beschikt het College over een compact en duidelijk beeld per gebouw. Het gaat dan om de strategische waarde, het besparingspotentieel, de technische haalbaarheid, de risico's en de verwachte financiële gevolgen. Dit versterkt de bestuurlijke grip op de verduurzamingsopgave en helpt om prioriteiten te stellen binnen het beschikbare budget.

1.4 Focus op gebouwen met de grootste duurzaamheidswinst en maatschappelijke waarde.

Deze aanpak maakt het mogelijk om tijd en specialistische capaciteit gericht in te zetten op gebouwen met de grootste duurzaamheidswinst. Ook sluit de aanpak beter aan op geplande onderhoudsmomenten en op gebouwen met een hoge maatschappelijke waarde. Dit ondersteunt de gemeentelijke doelstelling om te werken aan een fossielvrijere vastgoedportefeuille. Tegelijk worden de beschikbare middelen doelmatig ingezet.

1.5 Eenduidige en doelgerichte besluitvorming.

De QuickScan-systematiek zorgt ervoor dat de voorbereiding voor de derde tranche beter aansluit op de toekomstige besluitvorming door de Raad. Per gebouw wordt nog maar één businesscase uitgewerkt, gebaseerd op een vooraf bestuurlijk gekozen scenario. Hierdoor ontstaat een helder en transparant proces. De Raad hoeft niet langer verschillende uitgebreide scenario's af te wegen, maar ontvangt één concreet en onderbouwd voorstel dat past binnen de gekozen koers en aansluit bij de eerdere besluitvorming over de eerste tranche gebouwen.

2.1 Pakket B biedt voor het Raadhuis de meest evenwichtige verduurzamingsaanpak.

Gezien de monumentale status van het Raadhuis en de beperkte mogelijkheden voor energieopwekking op het dak biedt verduurzamingspakket B de meest evenwichtige combinatie van energiebesparing, technische haalbaarheid en investeringsniveau. Verdergaande verduurzamingsmaatregelen leiden op dit moment tot een relatief hoog onrendabel deel en kennen aanvullende technische beperkingen.

3.1 Pakket C is voor de Springplank technisch en financieel passend.

Uit de QuickScan blijkt dat verduurzamingspakket C voor Beweegzaal de Springplank een volledig rendabele investering betreft met een relatief korte terugverdientijd en een hoog energiebesparingspotentieel. Hiermee levert dit scenario een substantiële bijdrage aan de gemeentelijke verduurzamingsdoelstellingen.

4.1 Pakket C biedt voor Manege de Hoogakker een passende balans tussen investering en besparing.

Voor Manege de Hoogakker biedt verduurzamingspakket C een passende combinatie van investeringsniveau, energiebesparing en technische uitvoerbaarheid. Het scenario kent geen onrendabel deel en sluit aan bij het huidige gebruik van het gebouw.

5.1 Een maatwerkvoorstel voorkomt desinvesteringen bij toekomstige gebouwontwikkelingen.

Voor Het Kwartier worden binnen enkele jaren ruimtelijke aanpassingen verwacht. Daarom is het niet doelmatig om op dit moment een volledig verduurzamingsscenario uit te werken dat mogelijk conflicteert met toekomstige verbouwingen. Een maatwerkbenadering voorkomt desinvesteringen en biedt ruimte om verduurzaming af te stemmen op toekomstige ontwikkelingen.

6.1 De raad wordt tijdig geïnformeerd over de gekozen aanpak.

Met een raadsinformatiebrief wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de gekozen aanpak en de vervolgstappen voor de derde tranche gemeentelijke gebouwen. Hiermee blijft de raad betrokken bij de voortgang van de verduurzamingsopgave.

Kanttekeningen

1.1 De extra fasering vraagt aandacht voor een zorgvuldige planning.

De voorgestelde werkwijze betekent dat het besluitvormingsproces uit twee stappen/fasen bestaat: eerst een bestuurlijke selectie op basis van de QuickScan, gevolgd door de uitwerking van één businesscase per gebouw. Hierdoor ontstaat een extra tussenstap voordat het uiteindelijke kredietvoorstel aan de Raad wordt voorgelegd. Deze fasering vraagt zorgvuldige afstemming in de planning maar voorkomt wel dat volledige engineeringfasen worden uitgevoerd op gebouwen of maatregelen die later afvallen.

1.2 QuickScan geeft alleen een grove indicatie.

De QuickScans zijn gebaseerd op EPA-rapporten, kengetallen en globale verbruiksinschattingen. Daardoor geven zij een richtinggevend, maar nog niet volledig nauwkeurig beeld van de investeringskosten, besparingen en technische haalbaarheid. De werkelijke financiële en technische uitkomsten worden pas duidelijk in de businesscases, waarin de bouwteams diepgaand onderzoek doen naar de staat van de gebouwschil, de technische installaties, de capaciteit van de nutsvoorzieningen, de uitvoerbaarheid van maatregelen en actuele marktprijzen. Het College moet er rekening mee houden dat de definitieve businesscases kunnen afwijken van de eerste indicaties uit de QuickScan.

1.3 Afwijkingen mogelijk door technische haalbaarheid en netcapaciteit.

Sommige gebouwen hebben een functioneel of toekomstgericht vraagstuk, zoals de gymzaal in Cromvoirt met een beperkt gebruiksprofiel. De QuickScan helpt daarbij, maar sluit niet uit dat in de engineeringfase nieuwe inzichten ontstaan over noodzakelijke onderhoudsmaatregelen of technische beperkingen. Het risico blijft bestaan dat net- en invoedingscongestie, toekomstige uitbreidingen of aanpassingen invloed hebben op de uitvoerbaarheid van energiemaatregelen, zoals warmtepompen of uitbreiding van PV-installaties. Deze afhankelijkheden worden pas concreet na toetsing door de bouwteams en de netbeheerder.

1.4 Mogelijke bestuurlijke bijstelling na BUCA-uitwerking.

De QuickScans geven een eerste inschatting van de financiële dekking, waaronder het rendabele deel, het MJOP-deel en het onrendabele deel. Project specifieke omstandigheden die nader onderzocht moeten worden in de engineersfase kunnen leiden tot verschuivingen tussen rendabel en onrendabel deel. Hierdoor bestaat het risico dat er later alsnog bestuurlijke bijstelling nodig is om tot een definitieve BUCA te komen.

Participatie

De gebruikers en beheerders van de gebouwen worden geïnformeerd over het verduurzamingsproces en betrokken tijdens de onderzoeks- en engineeringfase. Na besluitvorming over de businesscase wordt het ontwerp van de maatregelen en de planning van de uitvoering met hen afgestemd, zodat deze aansluit op het gebruik van de gebouwen.

Financiën

De kosten voor het opstellen van de QuickScans en de verdere voorbereiding van de businesscases worden gedekt uit de beschikbare CDOKE-middelen. De financiële gevolgen van de daadwerkelijke verduurzamingsmaatregelen worden per gebouw uitgewerkt in afzonderlijke businesscases (BUCA's). Eventuele investeringskredieten worden in een later stadium separaat ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

Juridisch

Niet van toepassing.

Communicatie

Na besluitvorming door het College wordt de Raad geïnformeerd via een raadsinformatiebrief waarin de aanpak en de gekozen vervolgstappen voor uitwerking van de BUCA's voor de derde tranche van gemeentelijke gebouwen worden toegelicht. Tijdens de verdere uitwerking en uitvoering worden betrokken gebruikers via de reguliere duurzaamheidscommunicatie op de hoogte gehouden.

Bijlage(n)

1. QuickScan Raadhuis
2. QuickScan Beweegzaal de Springplank

3. QuickScan Manege de Hoogakker
4. Toelichting resultaten QuickScans Groep C
5. Raadsinformatiebrief - Aanpak verduurzaming derde tranche gemeentelijke panden