Vught

Raadsvoorstel

Onderwerp	Kredietaanvraag verduurzaming gemeentelijke panden 2e tranche
Team	Team Leven en Meedoen
Datum behandeling in B&W:	13 oktober 2026
Datum raadsvergadering	5 november 2026
Nummer	
Documentnummer	793660_7
Zaaknummer	Z24 - 283861

Voorstel

1 Op basis van de uitgewerkte business cases het volgende te besluiten door per gemeentelijk gebouw te kiezen voor de volgende scenario's:
   a. Gemeentekantoor (Secr. van Rooijstraat 1) – Meeste besparing per € (MB/€)-scenario
   b. HelvoirThuis (Kloosterstraat 30) – Meeste besparing per € (MB/€)-scenario
   c. D'n Inbreng (Van Beringenstraat 2b) – niet verduurzamen
   d. Gymzaal Cromvoirt (Kerkweg 2) – Nul op de meter (NOM)-scenario
   e. Kettingweg 7ABC (Brandweer en BOR) – Meeste besparing per € (MB/€)-scenario
2 Een investeringskrediet van € 1.968.984,- beschikbaar te stellen voor de verduurzaming van deze gemeentelijke gebouwen.
3 De investeringen in installaties uit dit krediet, in afwijking van het gemeentelijk activeringsbeleid, af te schrijven in 20 jaar in plaats van 15 jaar.

Eerdere besluitvorming

- *'Motie 'De gemeente geeft het goede voorbeeld: zonnepanelen'*, Raad (25 november 2021)
- *'Motie 'Versnellen uitvoeringsprogramma''*, Raad (14 juli 2022)
- *'Kredietaanvraag voor de verduurzaming van de pilotgebouwen: De Ketting 1, 1A en Lidwinastraat 12C'*, Raad (22 juni 2023)
- *'Kredietaanvraag voor de verduurzaming van de 1e tranche gebouwen: Theresialaan 32, Astorias 42 en Martinilaan 8'*, Raad (9 oktober 2025)
- *'Raadsinformatiebrief over de aanpak en de richtinggevende keuzes voor de verduurzaming van de tweede tranche gemeentelijke panden'*, College (9 december 2025)

Inleiding

Het gemeentelijk vastgoed wordt stap voor stap verduurzaamd, met als doel dat de gebouwenportefeuille in 2030 zo veel als mogelijk fossielvrij functioneert. Eerdere trajecten, waaronder de pilot en de eerste tranche gebouwen, hebben waardevolle inzichten opgeleverd die nu worden toegepast bij de tweede tranche.

De verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed wordt uitgevoerd in drie tranches van ieder vier gebouwen. Voor de tweede tranche is eerst per gebouw een QuickScan uitgevoerd om de investeringsomvang, het besparingspotentieel en de technische haalbaarheid in beeld te brengen. Op basis daarvan heeft het college op 9 december 2025 per gebouw een richtinggevende keuze gemaakt voor de mate van verduurzaming. De Raad is hierover geïnformeerd met de raadsinformatiebrief van 9 december 2025. Vervolgens hebben de bouwteams deze richting per gebouw uitgewerkt tot één businesscase (BUCA), met de maatregelen, investeringskosten, exploitatie-effecten en de aansluiting op het *meerjarenonderhoudsplan* (MJOP). Dit raadsvoorstel is de uitwerking van die eerder met de Raad gedeelde richting en gaat over het investeringskrediet dat nodig is om de maatregelen te realiseren.

In juli 2026 is het *coalitieakkoord 2026-2030 'Bouwen aan Morgen'* gesloten. Daarin is opgenomen dat voor gemeentelijke accommodaties een realistische terugverdientijd van 15 tot 20 jaar wordt gehanteerd. De uitgewerkte businesscases zijn aan dit uitgangspunt getoetst en waar nodig daarop afgestemd.

Dit raadsvoorstel betreft de gebouwen uit de tweede tranche: het gemeentekantoor aan de Secr. van Rooijstraat 1 in Vught, het HelvoirThuis aan de Kloosterstraat 30 in Helvoirt en gymzaal De Leydraad aan de Kerkweg 2 in Cromvoirt. Daarnaast wordt de locatie Kettingweg 7ABC (Brandweer en BOR) opnieuw ter besluitvorming voorgelegd. Dit gebouw is in de eerste tranche aangehouden vanwege afstemming op het toekomstig gebruik van het pand en een toekomstige warmtevoorziening op wijkniveau. In de uitgewerkte businesscase blijft het huidige verwarmingssysteem behouden, zodat aansluiting op een toekomstige collectieve warmtevoorziening mogelijk blijft.

Voor de gymzaal in Cromvoirt heeft het college in december 2025 besloten eerst het gebruik en de installatieregeling te optimaliseren en de uitkomst daarvan in dit raadsvoorstel op te nemen. Uit dat onderzoek blijkt dat met een slimme regeling op basis van de gebruiksuren ongeveer de helft van het gasverbruik kan worden bespaard. In combinatie met zonnepanelen wordt de gymzaal per saldo energieneutraal (nul op de meter), met een rendabele investering. Daarom is ook voor de gymzaal een businesscase uitgewerkt.

D'n Inbreng aan de Van Beringenstraat 2b in Helvoirt maakte ook deel uit van de tweede tranche. Uit de uitgewerkte businesscase blijkt dat de terugverdientijd van de maatregelen circa 86 jaar bedraagt en dat circa € 141.000,- van de investering onrendabel is. Dit komt door het lage gasverbruik van het gebouw en doordat de bestaande zonnepanelen al meer stroom opwekken dan het gebouw verbruikt. Omdat dit ver afwijkt van de terugverdientijd van 15 tot 20 jaar uit het coalitieakkoord, wordt D'n Inbreng in deze tranche niet verduurzaamd. Noodzakelijk onderhoud aan het gebouw wordt via het reguliere onderhoud (MJOP) opgepakt.

Beoogd effect

Met dit voorstel wordt een volgende stap gezet in de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed richting de doelstelling om de gebouwenportefeuille in 2030 zo veel als mogelijk fossielvrij te laten functioneren. Per gebouw is op basis van de uitgewerkte businesscases gekozen voor het verduurzamingsscenario dat het beste aansluit bij de technische mogelijkheden, het gebruik van het gebouw, de financiële haalbaarheid en de terugverdientijd uit het coalitieakkoord. Hiermee ontstaat een realistische en doelmatige balans tussen duurzaamheid, uitvoerbaarheid en financiële impact en kan het benodigde investeringskrediet beschikbaar worden gesteld.

Dit voorstel is een belangrijke stap in die richting. Waar gebouwen na deze verduurzaming nog niet fossielvrij zijn, worden in de *meerjarenonderhoudsplannen* (MJOP) vervolgstappen opgenomen. Zo wordt op natuurlijke vervangingsmomenten van installaties en gebouwonderdelen telkens een volgende stap richting fossielvrij gezet. Sommige stappen, zoals verwarmen met een warmtepomp, zijn nu nog niet mogelijk door netcongestie. Die worden gezet zodra de netcapaciteit dat toelaat.

Argumenten

1.1 Er bestaat een maatschappelijke urgentie om deze opgave voortvarend 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 op lange termijn stijgen.
De afgelopen jaren hebben laten zien dat energieprijzen sterk kunnen fluctueren. Deze grilligheid brengt financiële risico's met zich mee voor de gemeentelijke exploitatie. Door te investeren in energiebesparende maatregelen en duurzame opwekking wordt de afhankelijkheid van fossiele energiebronnen verminderd en worden structureel lagere energielasten gerealiseerd. De besparing op energiekosten vormt een belangrijk onderdeel van de dekking van de investeringen. Naar verwachting zal energie op lange termijn niet goedkoper worden, waardoor tijdig investeren in verduurzaming financieel verstandig is.

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 te gaan met verduurzaming van hun woningen en bedrijfsgebouwen.

1.4 De businesscases sluiten aan op het coalitieakkoord 2026-2030.
Het *coalitieakkoord 2026-2030* gaat voor gemeentelijke accommodaties uit van een realistische terugverdientijd van 15 tot 20 jaar. De businesscases zijn hieraan getoetst. De terugverdientijd van de bouwkosten van de gebouwen in dit voorstel valt binnen deze bandbreedte:

- Gemeentekantoor (Secr. van Rooijstraat 1): 14 jaar
- HelvoirThuis (Kloosterstraat 30): 20 jaar
- Gymzaal Cromvoirt (Kerkweg 2): 16 jaar
- Kettingweg 7ABC (Brandweer en BOR): 19 jaar

D'n Inbreng valt met een terugverdientijd van circa 86 jaar ver buiten deze bandbreedte. Daarom wordt voorgesteld dit gebouw niet te verduurzamen.

1.5 De richting per gebouw is eerder met de Raad gedeeld.
Met de raadsinformatiebrief van 9 december 2025 is de Raad geïnformeerd over de aanpak op basis van QuickScans en over de richtinggevende keuze die het college per gebouw heeft gemaakt. De businesscases in dit voorstel zijn de uitwerking van die richting, met als enige bijstelling dat D'n Inbreng na toetsing aan het nieuwe coalitieakkoord niet wordt verduurzaamd (zie kanttekening 1.6). Dit voorstel richt zich daarom op de uitwerking en het benodigde investeringskrediet, en niet opnieuw op de keuze voor de mate van verduurzaming per gebouw.

1.6 Efficiëntie en flexibiliteit worden maximaal benut.

Naar aanleiding van de ervaringen met de eerste tranche is gekozen voor een aangepaste werkwijze waarbij per gebouw eerst een QuickScan is uitgevoerd en vervolgens één scenario is uitgewerkt tot een volledige businesscase. Hiermee wordt voorkomen dat meerdere varianten diepgaand worden uitgewerkt die uiteindelijk niet tot uitvoering komen. De capaciteit van de bouwteams en beschikbare onderzoeksbudgetten worden hierdoor doelgericht ingezet. Met de voorgestelde scenario's 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 worden getroffen op de natuurlijke vervangingsmomenten. 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 gericht op een zo veel als mogelijk fossielvrije vastgoedportefeuille.

1.7 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 leidt tot lagere energielasten, een beter binnenklimaat en een structurele kwaliteitsverbetering van het vastgoed. Hiermee wordt de exploiteerbaarheid en maatschappelijke waarde van de gebouwen versterkt en wordt voorkomen dat in de toekomst onder tijdsdruk of tegen hogere kosten aanvullende maatregelen moeten worden getroffen.

1.8 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 de voorgestelde duurzaamheidsscenario's wordt de totale waardevermeerdering van deze gebouwen gezamenlijk geraamd op circa € 975.000,-. De waardevermeerdering is niet zichtbaar in de gemeentelijke boekhouding, omdat volgens het vastgestelde activeringsbeleid geen

herwaardering plaatsvindt van gemeentelijke gebouwen. De geraamde waardestijging kan wel een financieel voordeel opleveren wanneer sprake is van verkoop van deze panden.

1.9 DUMAVA-subsidie kan de investering verlagen.
Na het raadsbesluit wordt voor de gebouwen DUMAVA-subsidie aangevraagd. Omdat de openstelling voor 2026 op 16 oktober 2026 sluit, gebeurt dit in de eerstvolgende openstelling in 2027. De regeling loopt tot en met 2030, maar de voorwaarden en de periode van de openstelling in 2027 zijn nog niet bekend. De subsidie bedraagt naar verwachting 20% tot 30% van de bouwkosten van de maatregelen die voor subsidie in aanmerking komen. Of en hoeveel subsidie wordt toegekend, is vooraf niet te zeggen. In de BUCA's en de financiële dekking is daarom niet met DUMAVA-subsidie gerekend. Een toekenning is een meevaller en wordt in mindering gebracht op het investeringskrediet.

3.1 Een afschrijvingstermijn van 20 jaar sluit beter aan bij de werkelijke levensduur van de installaties.
Volgens het activeringsbeleid worden installaties in 15 jaar afgeschreven. De installaties in deze tranche gaan in de praktijk langer mee. Dat blijkt uit de levensduur die in meerjarenonderhoudsplannen (MJOP) voor deze installaties wordt aangehouden en uit de opgaven van fabrikanten. De praktijk bevestigt dit, de installaties die nu worden vervangen zijn 20 tot 25 jaar oud en functioneren technisch nog. Een afschrijvingstermijn van 20 jaar is daarom realistisch en nog steeds voorzichtig. Bouwkundige voorzieningen worden, zoals in het activeringsbeleid staat, in 40 jaar afgeschreven.

Kanttekeningen

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 betaalt, is 100% van de behaalde energiebesparing over een periode van 20 jaar (de rekenperiode in de businesscases) beschikbaar ter bekostiging van de investeringsuitgaven. Voor een deel van de gebouwen heeft een externe huurder echter zelf het energiecontract voor gas en elektra afgesloten. In deze gevallen wordt het rendabele deel van de investering doorbelast via een verduurzamingsopslag op de huur.

Bij bestaande huurovereenkomsten wordt deze opslag vastgelegd in een Overeenkomst Duurzaamheidsmaatregelen als aanvulling op de huurovereenkomst. Wanneer sprake is van nieuwe huurovereenkomsten of huurovereenkomsten die worden herzien, wordt de verduurzaming direct onderdeel gemaakt van de huurprijs conform het geldende huurprijzenbeleid. Voor huurders leidt dit niet tot hogere totale lasten, omdat de energiebesparende maatregelen resulteren in een lager energieverbruik en daarmee een lagere energierekening.

Voor de BUCA-berekeningen wordt gewerkt met het gemiddelde leveringstarief voor gas en elektra over 2025 (bron: CBS), vermeerderd met de energiebelasting van 2026. Er wordt niet gerekend met oude of kortlopende contracttarieven van individuele huurders, omdat die voor langjarige berekeningen niet representatief zijn. Omdat de verduurzamingsopslag op dit gemiddelde tarief is gebaseerd, kan de werkelijke besparing voor individuele huurders in de praktijk hoger of lager uitvallen dan in 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 in techniekruimten. Dit vraagt om een andere aanpak in (media)communicatie.

1.4 Er zijn technische beperkingen en beperkingen in netcapaciteit.
Niet elk gebouw kan technisch volledig fossielvrij worden gemaakt. Beperkingen in dakoppervlak, constructieve mogelijkheden, monumentale status of netcapaciteit kunnen invloed hebben op de mate van verduurzaming. Hoewel de BUCA's zorgvuldig zijn opgesteld, kunnen marktontwikkelingen en netcongestie invloed hebben op planning en uitvoerbaarheid. Nadat de Raad een besluit heeft genomen, worden de

technische mogelijkheden en de netcapaciteit per gebouw definitief getoetst en in beeld gebracht.

1.5 Een deel van de investering is onrendabel.
Een deel van de investering in verduurzaming is altijd onrendabel. Niet alle kosten worden via de energiebesparing terugverdiend of doorbelast. Bij verhuurde gebouwen wordt de investering niet volledig aan de huurder doorbelast: in de businesscases is uitgegaan van een huurdersbijdrage van 90%. Daarnaast zijn er altijd bijkomende kosten die zelf geen energiebesparing opleveren, zoals onderzoeks- en engineeringskosten, leges en onvoorzien. De investering wordt gemotiveerd vanuit de duurzaamheidsdoelstellingen, de voorbeeldfunctie, de toekomstbestendigheid en de maatschappelijke waarde van het vastgoed.

1.6 Het coalitieakkoord 2026-2030 geeft een nieuw kader voor de terugverdientijd.
De richtinggevende keuzes voor de tweede tranche zijn in december 2025 gemaakt, vóór het *coalitieakkoord 2026-2030*. Het nieuwe akkoord hanteert voor gemeentelijke accommodaties een realistische terugverdientijd van 15 tot 20 jaar. De businesscases zijn daarom na het sluiten van het akkoord opnieuw getoetst. Dat heeft geleid tot één bijstelling ten opzichte van de richting die met de raadsinformatiebrief van 9 december 2025 is gedeeld: D'n Inbreng wordt niet verduurzaamd, omdat de terugverdientijd ver buiten deze bandbreedte valt. Bij de uitwerking van de businesscases voor de derde tranche wordt dit kader eveneens toegepast.

1.7 Het exploitatieresultaat hangt sterk af van de afschrijvingstermijn.
De investeringen worden grotendeels gedekt door de energiebesparing, de hogere huuropbrengst, de MJOP-bijdrage en de lagere dotatie aan de onderhoudsvoorziening. Met een afschrijvingstermijn van 20 jaar voor installaties (beslispunt 3) laat de financiële tabel een voordelig exploitatieresultaat zien van circa € 1.675,- per jaar. Bij de termijn van 15 jaar uit het activeringsbeleid zou het exploitatieresultaat circa € 22.000,- per jaar nadelig zijn. Dat verschil komt alleen voort uit de rekenmethodiek: de investering, de energiebesparing en de terugverdientijd blijven gelijk. Zonder verduurzaming moeten de verouderde installaties op korte termijn alsnog vanuit onderhoud worden vervangen, maar dan zonder energiebesparing en zonder de mogelijkheid van subsidie.

Participatie

Na het besluit van de Raad worden er bijeenkomsten georganiseerd tussen de gebruikers en/of huurders van de betreffende panden en het bouwteam. Tijdens deze bijeenkomsten licht het bouwteam de voorgenomen maatregelen toe, en wordt samen

met de betrokkenen afgestemd 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 totale verduurzamingsinvestering voor de benoemde panden bedraagt € 1.968.984,-. Deze investeringen resulteren in jaarlijkse kapitaallasten, bestaande uit € 84.804,- aan afschrijvingen en € 29.535,- aan rente. Bij de afschrijvingen is rekening gehouden met een afschrijvingstermijn van 40 jaar op bouwkundige investeringen en 20 jaar op installaties (beslispunt 3).
Ter dekking van deze kapitaallasten leveren de verduurzamingsinvesteringen € 59.247,- aan lagere energielasten op. Ook zal er een huurverhoging van € 15.756,- worden doorgevoerd voor huurders die evenredig gaan profiteren van deze verduurzamingsinvesteringen. Daarnaast is er binnen de onderhoudsvoorzieningen van deze gemeentelijke panden al deels gespaard voor de vervanging van bepaalde installaties. Hierdoor wordt de structurele dotatie aan de betreffende onderhoudsvoorzieningen verlaagd met € 41.011,- per jaar.

Dit alles leidt tot een voordelig effect op de gemeentebegroting van € 1.675,- per jaar. Deze financiële consequentie zal worden verwerkt binnen het extra P&C-document Begroting 2027 en verder.

De tabel met de financiële consequenties per gebouw is opgenomen in de bijlage Financiële tabel verduurzaming 2e tranche.

Communicatie en vervolgtraject

De te nemen maatregelen op het gebied van de verduurzaming van de gemeentelijke panden zullen op diverse wijzen 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 bouwborden met hierop de aankondiging van de verduurzaming en het behaalde resultaat.

Burgemeester en wethouders van Vught,

De secretaris | de burgemeester

W.F.F. Keijzers | C.N.A. Nijkerken-de Haan

Openbare bijlage(n):

Financiële tabel verduurzaming 2e tranche
BUCA Gemeentekantoor (Secr. van Rooijstraat 1)
BUCA HelvoirThuis (Kloosterstraat 30)
BUCA D'n Inbreng (Van Beringenstraat 2b)
BUCA Gymzaal Cromvoirt (Kerkweg 2)
BUCA Kettingweg 7ABC (Brandweer en BOR)