

Raadsinformatiebrief

Datum	26 mei 2026
Onderwerp	Aanpak verduurzaming derde tranche gemeentelijke panden
Zaaknummer	Z24 - 283861
Documentnr.	UIT/26 - 764297

Inleiding

De gemeente Vught werkt stap voor stap aan het verduurzamen van het gemeentelijke vastgoed, in lijn met de ambities uit het coalitieakkoord en de Nota Energie en Klimaat. De gemeentelijke doelstelling is dat de gebouwenportefeuille in 2030 zo goed als fossielvrij functioneert, waarbij het gasverbruik zoveel mogelijk wordt teruggebracht en de resterende energievraag duurzaam wordt opgewekt.

Eerder heeft de Raad kredieten beschikbaar gesteld voor de verduurzaming van de twee pilotgebouwen en voor de eerste tranche van drie gebouwen. Daarnaast heeft het College voor de tweede tranche gebouwen een aanpak vastgesteld op basis van QuickScans per gebouw. Deze werkwijze sluit aan op de ervaringen uit de eerste tranche en is erop gericht om de beschikbare tijd, middelen en specialistische capaciteit zo doelmatig mogelijk in te zetten.

Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de aanpak voor de derde tranche van de verduurzaming van gemeentelijke panden en over de richtinggevende keuzes die het College per gebouw heeft vastgesteld.

Aanpak derde tranche o.b.v. QuickScan-systematiek

De verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed wordt uitgevoerd in drie tranches van ieder vier gebouwen. Op 9 oktober 2025 heeft de Raad besloten in welke mate de gebouwen uit de eerste tranche worden verduurzaamd op basis van uitgewerkte businesscases (BUCA's) en meerdere scenario's per gebouw. De uitwerking van deze eerste tranche heeft veel inspanning gevraagd van de betrokken bouwteams, omdat in totaal achttien scenario's diepgaand zijn onderzocht, begroot en doorgerekend, terwijl na besluitvorming slechts een beperkt aantal van deze scenario's wordt gerealiseerd. Om de beschikbare tijd, middelen en specialistische capaciteit doelmatiger in te zetten is bij de tweede tranche gestart met een andere werkwijze. Daarbij wordt eerst per gebouw een QuickScan opgesteld. Deze QuickScans zijn gebaseerd op geactualiseerde Energie Prestatie Adviezen (EPA), aangevuld met informatie over het gebruik, de technische staat en de maatschappelijke waarde van de gebouwen. Omdat EPA's werken met algemene kengetallen en globale aannames, geven de QuickScans nog geen exacte uitkomsten, maar wel een richtinggevend beeld van de

investeringsomvang, het besparingspotentieel en de technische haalbaarheid. Deze aanpak op basis van Quick-Scans stellen wij ook voor de derde tranche gebouwen voor. Op basis van deze QuickScans maakt het College een richtinggevende keuze voor de mate van verduurzaming per gebouw. Vervolgens wordt voor elk gebouw één businesscase (BUCA) uitgewerkt door de bouwteams. Deze businesscases worden later aan de Raad voorgelegd voor besluitvorming over de benodigde investeringskredieten. Met deze werkwijze worden de capaciteit van de bouwteams en de beschikbare middelen voor onderzoek en engineering gericht ingezet op gebouwen waar de grootste duurzaamheidswinst te behalen is. Daarnaast sluit deze aanpak beter aan bij de raamovereenkomst met de bouwteampartners, doordat pas na bestuurlijke selectie gebouwen aan de bouwteams worden toegewezen. Dit draagt bij aan een evenwichtige verdeling van werkzaamheden en voorkomt dat partijen veel capaciteit investeren in gebouwen die later alsnog afvallen.

Gebouwen in de derde tranche en richtinggevende keuzes

De derde tranche bestaat uit de volgende vier gebouwen:

- Het Raadhuis aan het Van Leeuwensteinplein 5 in Vught
- Beweegzaal De Springplank aan de Sint Elisabethstraat 19A in Vught
- Manege De Hoogakker aan de Helvoirtsestraat 7A in Helvoirt
- Het Kwartier aan de Koninginnelaan 1ABCD in Vught

Voor de eerste drie gebouwen zijn QuickScans opgesteld waarin verschillende pakketten of maatregelpaden zijn beschouwd, variërend van beperkte (pakket A), gemiddelde (pakket B) tot hogere (pakket C) mate van verduurzaming.

Raadhuis

Uit de QuickScan blijkt dat het Raadhuis een monumentaal gebouw is met een relatief hoog energieverbruik en een beperkte energetische kwaliteit. Vanwege de monumentale status zijn de mogelijkheden voor ingrijpende verduurzamingsmaatregelen beperkt en moeten aanpassingen in nauwe afstemming met erfgoed plaatsvinden. Dit is een kostenverhogende factor en maakt dat de verduurzaming sneller minder rendabel is te realiseren.

De QuickScan laat zien dat verbeteringen aan de gebouwschil en optimalisatie van de gebouwinstallaties kansrijk zijn. Het toepassen van een warmtepomp lijkt op dit moment technisch en financieel minder haalbaar, mede door de beperkte mogelijkheden voor duurzame energieopwekking op het gebouw zelf.

Het College heeft daarom besloten om voor het Raadhuis een businesscase uit te werken op basis van pakket B: een gemiddeld niveau van verduurzaming waarbij wordt ingezet op verbetering van de gebouwschil en optimalisatie van installaties. Hierbij wordt rekening gehouden met een deels onrendabele investering.

Beweegzaal De Springplank

De beweegzaal De Springplank is een relatief nieuw gebouw met een goed energielabel. Het huidige energieverbruik bestaat voornamelijk uit elektriciteit.

De QuickScan laat zien dat het elektraverbruik van het gebouw grotendeels kan worden gecompenseerd door het plaatsen van aanvullende zonnepanelen en door optimalisatie van installaties en verlichting. Daarmee kan een verdere stap worden gezet richting energieneutraal gebruik van het gebouw. Het College heeft daarom besloten om voor De Springplank pakket C verder uit te laten werken tot één businesscase, met als uitgangspunt een gemiddeld tot hoog niveau van verduurzaming met een naar verwachting rendabele investering. Hiermee kan mogelijk nul op de meter worden behaald.

Manege De Hoogakker

De QuickScan van Manege De Hoogakker laat zien dat het gebouw een relatief lage energetische kwaliteit heeft, maar dat met een beperkte investering al aanzienlijke energiebesparing mogelijk is. De QuickScan geeft aan dat met name installatietechnische maatregelen en aanvullende zonnepanelen kansrijk zijn om het energieverbruik verder te beperken. De verwachte terugverdientijd van deze maatregelen ligt binnen een acceptabele termijn. Het College heeft daarom besloten om voor Manege De Hoogakker pakket C verder uit te laten werken tot een businesscase, met als uitgangspunt een gemiddeld niveau van verduurzaming met een rendabele investering.

Het Kwartier

Voor Het Kwartier is de verwachting dat in de nabije toekomst aanpassingen worden gedaan aan de indeling en het gebruik van delen van het gebouw, dat geldt met name voor het schooldeel. Hierdoor is het op dit moment lastig om een integraal verduurzamingspakket vast te stellen dat goed aansluit op toekomstige ontwikkelingen. Daarom is voor dit gebouw ook nog geen Quick-Scan uitgevoerd. Om te voorkomen dat maatregelen worden getroffen die mogelijk weer aangepast of verwijderd moeten worden bij een toekomstige verbouwing, heeft het College besloten om voor Het Kwartier een maatwerkvoorstel uit te werken. Daarbij wordt gezocht naar maatregelen die energiebesparing opleveren, maar tegelijkertijd voldoende flexibiliteit behouden voor toekomstige ruimtelijke aanpassingen aan het gebouw.

Vervolgbesluitvorming

De QuickScans geven een eerste, globale indicatie van de investeringsomvang, het besparingspotentieel en het eventuele onrendabele deel van de investering per gebouw. In de volgende fase werken de bouwteams per gebouw een volledige businesscase (BUCA) uit. Daarbij wordt onder andere nader onderzoek gedaan naar de technische haalbaarheid, de staat van de installaties en gebouwschil, de mogelijkheden voor duurzame energieopwekking en de actuele bouwkosten.

Met het collegebesluit over de derde tranche worden nog geen investeringskredieten aangevraagd. Het financiële besluitvormingsmoment volgt nadat de businesscases voor deze gebouwen zijn uitgewerkt. Op dat moment worden de definitieve investeringskosten, de verdeling tussen rendabel en onrendabel deel, mogelijke subsidies en de effecten op de gemeentelijke exploitatie aan de Raad voorgelegd.

Communicatie

Met deze raadsinformatiebrief wordt de Raad op hoofdlijnen geïnformeerd over de aanpak en de richtinggevende keuzes voor de derde tranche van de verduurzaming van gemeentelijke panden. De verdere uitwerking van de businesscases wordt door de bouwteams uitgevoerd. Gebruikers en beheerders van de betreffende gebouwen worden tijdens de onderzoeks- en engineeringsfase geïnformeerd en waar dat relevant is betrokken bij de verdere uitwerking en planning van de maatregelen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Vught,

de secretaris,

de burgemeester,

W.F.F. Keijzers

C.N.A. Nijkerken-de Haan