

Aandachtsgebied: Leefomgeving
Team Vastgoed
E-mailadres: A.vdGlint@barneveld.nl
Telefoonnummer: 0342495371

Raadsvoorstel nr. 4932
Barneveld, 23 september 2026
Portefeuillehouder: W. Oosterwijk

Onderwerp: Verduurzaming maatschappelijk vastgoed

Samenvatting raadsvoorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld om € 4.207.322 aan te wenden uit het reeds beschikbaar gestelde verduurzamingskrediet 2026-2027 voor de uitvoering van verduurzamingsmaatregelen aan zeven gemeentelijke gebouwen (maatschappelijk vastgoed). De selectie is gebaseerd op de hoogste energiebesparing per geïnvesteerde euro, de bijdrage aan CO₂-reductie en de noodzaak om te voldoen aan toekomstige wet- en regelgeving. Voor het Schaffelaartheater geldt dat de verduurzamingsmaatregelen worden afgestemd op de keuzes die worden gemaakt over mogelijke aanpassing en verdere ontwikkeling van het theatergebouw. Daarnaast wordt voorgesteld om € 30.000 aan te wenden voor nader onderzoek naar de haalbaarheid en betaalbaarheid van verduurzaming van vijf panden in samenhang met het meerjarenonderhoudsplan.

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. Een bedrag van € 4.207.322 aan te wenden uit het al beschikbaar gestelde verduurzamingskrediet (722358 en 722359) voor de jaren 2026 en 2027 voor de uitvoering van verduurzamingsmaatregelen van zeven gemeentelijke gebouwen (maatschappelijk vastgoed).
2. Een bedrag van € 30.000 als voorbereidingskrediet aan te wenden uit het al beschikbaar gestelde verduurzamingskrediet (722358 en 722359) voor onderzoek naar de haalbaarheid en betaalbaarheid van verduurzaming van de vijf panden die in de volgende fase mogelijk worden meegenomen, in samenhang met het meerjarenonderhoudsplan (MJOP).
3. De uitvoering van de verduurzamingsmaatregelen voor het Schaffelaartheater af te stemmen op de keuzes over aanpassing en verdere ontwikkeling van het theatergebouw.

1. Inleiding

De gemeenteraad heeft bij de Kadernota 2025 voor de periode 2026-2029 een budget van € 9,255 miljoen opgenomen voor verduurzaming van maatschappelijk vastgoed. Voor 2026 en 2027 is via de MIP voor de beide jaren samen een budget van € 4,627 miljoen beschikbaar gesteld. Uit dit budget is al € 390.000 aangewend voor verduurzaming van de nieuwe sportaccommodatie in Terschuur. Voor de jaren 2028 en 2029 is er ook € 4,627 miljoen opgenomen in de MIP maar nog niet beschikbaar gesteld. Met dit voorstel wordt het budget (2026-2027) gericht ingezet op gebouwen waar de hoogste energiebesparing en CO₂-reductie kan worden gerealiseerd tegen de meest gunstige kostenverhouding. Daarbij is rekening gehouden met de staat van de gebouwen, reeds uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen, geplande onderhoudswerkzaamheden en toekomstige wettelijke eisen vanuit onder meer Europese regelgeving. Uit een analyse (bijlage 1) van het gemeentelijk vastgoedbestand blijkt dat een gerichte investering in een beperkt aantal gebouwen het meeste impact oplevert op het verminderen van energieverbruik en CO₂-uitstoot. Daarom wordt voorgesteld om de volgende zeven gebouwen aan te pakken en te focussen op de genoemde maatregelen:

Locatie

1. Schaffelaar Theater
2. Buitenzwembad Oosterbosbad
3. Sporthal De Lijsterhof

Maatregelen

Warmtepomp en zonne-energie
Isolatie en zonne-energie
Warmtepomp, isolatie en zonenergie

- | | |
|---------------------|---------------------------|
| 4. Kleedkamers SDVB | Isolatie en zonne-energie |
| 5. Kleedkamers VVB | Isolatie en zonne-energie |
| 6. Kleedkamers DWS | Isolatie en zonne-energie |
| 7. Kleedkamers VVOP | Isolatie en zonne-energie |

Voor de vijf andere panden is op basis van de beschikbare informatie nog onvoldoende inzicht om een afgewogen investeringsbesluit te kunnen nemen. Daarom wordt voorgesteld om aanvullend onderzoek uit te voeren naar de technische haalbaarheid, financiële consequenties en de koppeling met het meerjarenonderhoudsplan. Hiervoor wordt voorgesteld een bedrag van €30.000 aan te wenden uit het beschikbare verduurzamingskrediet 2026-2027. Dit betreft de volgende vijf panden:

1. Zwembad Heuvelrand
2. Sporthal Burgthof
3. Sporthal Oosterboshal
4. Gymzaal De Boog
5. Sporthal De Voorde

2. Beoogd effect

Met dit voorstel wordt het maatschappelijk vastgoed doelgericht verduurzaamd, waardoor het energieverbruik en de CO₂-uitstoot afnemen en de gebouwen voldoen aan toekomstige wet- en regelgeving (voor zover deze nu bekend is). Door verduurzaming te combineren met gepland onderhoud gaan we zorgvuldig om met gemeenschapsgeld, worden investeringen efficiënt ingezet en wordt gewerkt aan een toekomstbestendige gemeentelijke vastgoedportefeuille. Daarnaast levert aanvullend onderzoek inzicht op in de verduurzamingsmogelijkheden van vijf andere panden zodat toekomstige investeringsbesluiten zorgvuldig kunnen worden voorbereid, onderbouwd en genomen.

3. Argumenten

1.1 De voorgestelde investeringen leveren de hoogste verduurzamingsopbrengst per geïnvesteerde euro op.

Op basis van een analyse van energieverbruik, bouwkundige staat, verduurzamingsmogelijkheden en investeringskosten zijn investeringen in de geselecteerde gebouwen als meest kosteneffectief beoordeeld. De voorgestelde maatregelen leiden gezamenlijk tot een geschatte energiebesparing van circa 889.000 kWh per jaar. De onderliggende analyse, de gehanteerde selectiecriteria en de berekening van de energiebesparing zijn opgenomen in de bijgevoegde analyse verduurzaming maatschappelijk vastgoed (bijlage 1).

1.2 De investering draagt bij aan het voldoen aan toekomstige wet- en regelgeving.

Europese regelgeving, waaronder de EPBD IV en de Energy Efficiency Directive (EED), stelt steeds hogere eisen aan de energieprestatie van gebouwen. Voor deze gebouwen wordt tijdig voorgesorteerd op deze ontwikkelingen.

1.3 Koppeling met gepland onderhoud zorgt voor efficiency.

Uit de analyse blijkt dat diverse onderhoudsactiviteiten uit het MJOP kunnen worden gecombineerd met verduurzamingsmaatregelen, zoals dakisolatie, vervanging van glas en verduurzaming van verwarmingsinstallaties. Hierdoor kunnen toekomstige kosten worden beperkt en werkzaamheden efficiënter worden uitgevoerd.

1.4 De maatregelen sluiten aan bij de gemeentelijke duurzaamheidsambities.

De voorgestelde investeringen dragen bij aan het terugdringen van het gebruik van aardgas, het vergroten van het aandeel duurzame energie en het realiseren van een toekomstbestendige gemeentelijke vastgoedportefeuille.

2.1 Onderzoek biedt inzicht in de technische en financiële haalbaarheid van verduurzaming van vijf panden gekoppeld aan het meerjarenonderhoudsplan.

De vijf panden die momenteel niet opgenomen zijn in het verduurzamingsvoorstel vragen om een afzonderlijke afweging. Hiervoor is nader onderzoek nodig naar technische haalbaarheid, financiële consequenties en de

samenloop met gepland onderhoud uit het meerjarenonderhoudsplan. Met dit onderzoek wordt inzicht verkregen in de meest doelmatige kosteneffectieve aanpak waardoor toekomstige investeringsbesluiten kunnen worden onderbouwd.

3.1 Afstemming met de toekomstige ontwikkelingen van het Schaffelaartheater zorgt voor een integrale aanpak.

Voor het Schaffelaartheater lopen gesprekken over mogelijke aanpassingen van het gebouw. Door de verduurzamingsmaatregelen af te stemmen op deze toekomstige ontwikkelingen worden desinvesteringen voorkomen.

4. Kanttekeningen

1.1 Niet alle gebouwen kunnen binnen het beschikbare budget volledig worden verduurzaamd.

Uit de analyse blijkt dat volledige verduurzaming van de onderzochte gebouwen niet mogelijk is binnen het beschikbare budget. Daarom is een prioritering gemaakt op basis van kosteneffectiviteit.

1.2 Toekomstige wetgeving kan aanvullende investeringen noodzakelijk maken.

De exacte uitwerking van Europese en nationale regelgeving is nog in ontwikkeling. Hierdoor kan het noodzakelijk zijn om in de toekomst aanvullende investeringen te doen.

1.3 Ontwikkelingen in techniek en energievoorziening kunnen invloed hebben op toekomstige keuzes.

De gemeente neemt stroom af via EnergieWeb en voorziet groei aan, energieopslag en verdere vergroening van de elektriciteitsvoorziening. Technologische ontwikkelingen kunnen op termijn leiden tot andere of aanvullende investeringskeuzes.

5. Financiën

Voor de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed wordt gevraagd om in totaal € 4.237.322 aan te wenden uit het reeds beschikbaar gestelde verduurzamingskrediet 2026-2027. Per project wordt bekeken welke subsidiemogelijkheden er zijn en benut kunnen worden om waar mogelijk de kosten te beperken.

Opgenomen in Kadernota 2025 voor periode 2026-2029	€ 9.254.644
Beschikbaar gesteld krediet via MIP 2026-2027	€ 4.627.322
Opgenomen in MIP 2028-2029	€ 4.627.322

Aangewend voor verduurzaming sportaccommodatie Terbroek	€ 390.000
Voorstel tot aanwenden voor verduurzaming maatschappelijk vastgoed	€ 3.595.000
BTW *	€ 231.000
VAT kosten	€ 323.550
Onvoorzien	€ 57.772
Voorstel tot aanwenden voor onderzoek	€ 30.000
Beschikbaar krediet 2026-2027	€ 4.627.322

* In de gemeenteraad van 28 oktober wordt gelijktijdig een raadsvoorstel behandeld tav het Schaffelaartheater. Uitgangspunt is dat het theater btw belast zal worden verhuurd. In dit voorstel is met dat uitgangspunt rekening gehouden.

6. Participatie en communicatie

a) Participatie

N.v.t

b) Communicatie

De betrokken exploitant en gebruikers van de betreffende accommodaties worden actief geïnformeerd over de voorgenomen werkzaamheden en vervolgstappen.

7. Vervolgstap

Na besluitvorming door de raad:

1. Voor vijf panden wordt aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de meest passende verduurzamingsmaatregelen.
2. Het verduurzamingsproject voor het Schaffelaartheater wordt verder uitgewerkt in een projectplan, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de geplande onderhoudswerkzaamheden en de aanpassingen van het theatergebouw. Het projectplan worden ter besluitvorming aan het college voorgelegd.

8. Bijlagen

1. Analyse verduurzaming maatschappelijk vastgoed

Burgemeester en wethouders van Barneveld,

de secretaris,
W. Wieringa

de burgemeester,
J. van der Tak