

Heesch | 9 september 2026

Beantwoording technische vragen ONS Bernheze

Subsidieaanvraag airco-installatie De Pas





Inhoudsopgave

Onafhankelijke technische en financiële toets	3
Verantwoordelijkheid eigenaar en huurder	4
Herstel bestaande installatie als tijdelijke oplossing	6
Bijkomende kosten buiten de offerte	9
Jaarlijkse exploitatiekosten buiten de offerte	10
Gevolgen voor exploitatie en inkomsten	11
Kosten-opbrengstenvergelijking tot 2028	12
Actualiteit van de offerte	13
Eigendom en restwaarde	14
Reeds aangegane verplichtingen	15



Onafhankelijke technische en financiële toets

- 1. Is de offerte van €83.290 door of namens de gemeente onafhankelijk technisch en financieel beoordeeld?*

De offerte is door of namens college niet onafhankelijk technisch en financieel beoordeeld. Het raadsvoorstel dat aan uw gemeenteraad wordt voorgelegd is het vervolg van het subsidieverzoek dat het college heeft ontvangen.

- 2. Zo ja, door wie, op welke onderdelen en wat waren de conclusies over de noodzaak, dimensionering en marktconformiteit?*

Zie antwoord op vraag 1.

- 3. Zijn hiervoor vergelijkende offertes, kengetallen of een kostenraming gebruikt?*

Zie antwoord op vraag 1.



Verantwoordelijkheid eigenaar en huurder

4. *Welke onderhouds-, herstel-, en vervangingsverplichtingen voor de bestaande klimaatinstallatie en aanvullende klimaatvoorzieningen liggen volgens de geldende huur- of gebruikersovereenkomst bij de gemeente als eigenaar en welke bij SCC De Pas als huurder? Graag de relevante bepalingen of afspraken vermelden*

Voor alle onderhoudswerkzaamheden met een afschrijvingstermijn van twintig jaar of langer geldt dat deze kosten voor de gemeente zijn. Deze bepaling is opgenomen in o.a. de Notitie Beleidsuitgangspunten Sociaal Culturele Centra.

In de huurovereenkomst (2020) tussen gemeente en Stichting De Pas is over onderhoud het volgende opgenomen:

Artikel 2.4

Alle eigenaars- en gebruikerslasten met uitzondering van de kapitaallasten van de stichtingskosten samenhangende met Het Gehuurde komen voor rekening van Huurder. Huurder zal ter zake een toereikende reserve en/of voorziening aanhouden.

Bijvoorbeeld al het onderhoud en het schoonhouden etc. van die delen van het Gehuurde (pro rata parte) die op grond van de splitsingsakte tot de zogenaamde gemeenschappelijke ruimten dan wel gemeenschappelijke delen behoren, alsmede gemeenschappelijke installaties etc., komt voor rekening van Huurder terwijl Verhuurder dit deel van het onderhoud en schoonhouden zal doen uitvoeren. Doorbelasting (deels pro rata parte) van dat onderhoud en schoonhouden zal plaatsvinden doordat in de huurprijs een component wordt opgenomen ter financiering van het MJOP, onderhoud en schoonhouden.

Bijvoorbeeld al het onderhoud, (inclusief vervangingen) reparaties en schoonhouden dat in de "privé gedeelten" van Het Gehuurde dient plaats te vinden, komt eveneens volledig voor rekening van Huurder. Alle kosten van bijvoorbeeld stoffering, vervanging wegens breuk en/of slijtage, herstel wegens gebruiksschade (poging tot) inbraak, vandalisme, etc. aan bijvoorbeeld gordijnen, scharnieren, hang- en sluitwerk, ruiten, deuren, installatiedelen, lichtschakelaars, lichtbakken, lampen, stukwerk, wanden, behang, vloerbedekking, cementen deklaag/afwerkvloer, (water-/elektriciteits)leidingen, (keuken)apparatuur, afvoeren, afvoerleidingen richting riool, het verwijderen van graffiti, etc. en het schoonhouden komen steeds voor rekening van Huurder en reparatie/onderhoud/schoonmaken dient door Huurder zelf te worden verzorgd. Huurder dient daartoe voor eigen rekening opdracht te geven.

Artikel 2.5

Indien Huurder met in de laatste alinea van het voorgaande lid bedoelde onderhoud, (inclusief vervangingen) reparaties en schoonhouden in de "privé gedeelten" van Het Gehuurde in gebreke blijft, heeft Verhuurder het recht opdracht te geven voor herstel/onderhoud/schoonmaak in het privé gedeelte voor rekening van Huurder.

Artikel 2.7

Huurder dient Het Gehuurde bij einde huur op te leveren in de staat zoals die zal bestaan na de oplevering van de door beide Partijen overeengekomen toekomstige verbouwingen.

In de huurovereenkomst zijn geen specifieke bepalingen opgenomen over de verantwoordelijkheid voor reparatie of vervanging van de WKO-installatie. Deze afspraken zijn wel gemaakt in het raadsbesluit in 2020, gelijktijdig met het afschalen van de exploitatiesubsidie.



De verantwoordelijkheid voor het herstellen of vervangen van de WKO-installatie ligt hiermee bij de gemeente.



Herstel bestaande installatie als tijdelijke oplossing

5. *Is concreet onderzocht wat het kost om de bestaande WKO/klimaatinstallatie zodanig te herstellen of tijdelijk te verbeteren dat een aanvaardbaar binnenklimaat kan worden geboden tot de voorziene tijdelijke huisvesting?*

Een structurele oplossing is eerder onderzocht, zonder dat hierbij de bepaling was dat dit moest zijn tot aan ingebruikname van de tijdelijke huisvesting.

In 2013 zijn de eerste onderzoeken uitgevoerd. De tijdlijn voor de periode 2013 tot 2025 ziet er als volgt uit:

2013

In december 2013 heeft het college besloten een krediet beschikbaar te stellen voor het vervangen van de regeling van de klimaatinstallatie in De Pas. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden eind 2014 bleek dat ook de bronnen van het warmtepompsysteem defect waren. Op basis van deze constatering is vastgesteld dat de WKO waarschijnlijk nooit volledig heeft gefunctioneerd.

2015

In 2015 heeft het college besloten om ook deze werkzaamheden – het vervangen en reviseren van de bronnen van het warmtepompsysteem – uit te laten voeren.

Kort na het collegebesluit om de WKO volledig te vervangen – in 2015 – ontstonden de eerste plannen voor een gezamenlijke herhuisvesting van De Pas, De Eijnderic en de bibliotheek. De werkzaamheden voor het vervangen van de WKO-installatie zijn in afwachting van deze nieuwe plannen – die uitmondde in het project De Nieuwe Instelling of kortgezegd DNI – uitgesteld.

2020

Op 29 oktober 2020 heeft uw gemeenteraad besloten om een pas op de plaats te maken met het project DNI en een krediet van €176.000,- beschikbaar te stellen voor het vervangen van de WKO-installatie van De Pas.

Na een aanbesteding en twee verkenningen in de periode 2020 tot en met 2022 (met de huisinstallateur van De Pas en de huisinstallateur van de gemeente) is het niet gelukt om de werkzaamheden binnen het beschikbare budget in opdracht te geven.

Uw gemeenteraad is hierover geïnformeerd in de tweede turap in 2023. In de tussentijdse rapportage is de volgende tekst meegegeven:

“In 2020 stelde uw raad een krediet beschikbaar voor het vervangen van de WKO-installatie. We hebben in de voorbije periode op verschillende manieren geprobeerd het project WKO-installatie in de markt te zetten. Dit heeft tot op heden nog steeds niet geleid tot het vinden van een geschikte partner die dit binnen het bestaande budget uit kan voeren. Omdat het project De Misse 2 4 6 gestart is, is in de vergadering van de stuurgroep medegedeeld om de WKO-installatie als integraal onderdeel binnen het project op te pakken.”

2023

In juni 2023 is er een doorstart gemaakt met de plannen inzake de herhuisvesting van De Pas, Bibliotheek en gemeente. Later dat jaar is De Eijnderic aan deze toekomstige huisvestingsplannen toegevoegd. Het vervangen van de WKO-installatie als opzichzelfstaande activiteit is in het kader van een aanstaande grote renovatie geen logische keuze.



2024

Toen ook het project De Misse 2 4 6 – als opvolger van DNI – in een impasse terechtkwam, heeft het college de intentie uitgesproken om het eerder beschikbaar gestelde krediet, voor wat daar nog van over was, in te zetten voor een tussentijdse oplossing om het binnenklimaat van De Pas beheersbaar te krijgen. Er is in 2024 opdracht gegeven aan een installateur om onderzoek te doen naar deze mogelijkheden. Eind 2024 is dit onderzoek uitgevoerd, en kort daarna zijn de resultaten gepresenteerd.

Het bestuur van SCC De Pas heeft in de zomer van 2024 besloten om losse airco's en ventilatoren aan te schaffen. Eind 2024 heeft het bestuur aan het college verzocht om een subsidie te verstrekken ter hoogte van de aanschafwaarde van deze losse airco's en ventilatoren. Deze gevraagde projectsubsidie á €9.361,- is in december 2024 toegekend.

2025

Op basis van het nieuwe onderzoek in 2024, is er een rapport opgeleverd met drie 'scenario's voor een tussentijdse oplossing. De kosten voor deze tijdelijke maatregelen lopen uiteen van €172.000,- tot €1.354.000,- exclusief btw.

Een beknopt overzicht van de verschillende scenario's is in onderstaande tabel opgenomen

Scenario	Investeringsbedrag (afgerond) excl. BTW
A – Warmtepomp met PVT- panelen	€1.354.000,-
B – Hybride variant	€645.000,-
C – Huidige scenario	€172.000.-

Toelichting op de scenario's uit bovenstaande tabel

- Scenario A: All-electric, door het plaatsen van warmtepompen in combinatie met de PVT-panelen. Bestaande cv-ketels als back-up installatie;
- Scenario B: Hybride installatie, bestaande uit warmtepompen in combinatie met PVT-panelen en bestaande cv-ketels als piekvoorziening;
- Scenario C: Gas gestookte installatie met koelmachine. De warmte wordt geleverd door de bestaande cv-ketels. Voor de nodige koeling in de zomer wordt er een nieuwe koelmachine geplaatst.

Advies van de installateur was scenario B, een hybride opstelling van een warmtepomp met PVT-panelen en een piek ketel. Het kruispunt tussen investeringskosten en de verlaging in energiekosten ligt in jaar 9.

Het volledige rapport en de presentatie door de installateur zijn opgenomen in de bijlagen.

De uitvoerbaarheid van scenario B is beperkt, omdat het huidige dak van het gebouw aan De Misse 4 niet geschikt is om er PVT panelen te plaatsen. Aanvullende werkzaamheden aan de dakconstructie zijn hierbij onvermijdelijk. De kosten voor deze aanvullende werkzaamheden zijn hierin aanvullend op de geraamde investering van €645.000,-.

De investeringskosten voor scenario B liggen fors hoger dan het eerder beschikbaar gestelde krediet, waarop eerder al kosten zijn gemaakt.

De uitgaven op dit krediet laten het volgende verloop zien

Jaar	Kosten	Werkzaamheden
2021	€16.481,-	Advieskosten herstellen WKO installatie
2022	€7.358,75	Advieswerkzaamheden herstel WKO installatie
2023	€702,25	Advieswerkzaamheden herstel WKO installatie



2024	€6.000,-	Onderzoekskosten mogelijke tussentijdse oplossing klimaatproblemen SCC De Pas
------	----------	--

Het resterende krediet bedraagt **€145.458,-**

In 2025 werd ook de impasse in het project De Misse 2 4 6 beëindigd, de projectgroepen werden gezamenlijk en in goed overleg opnieuw opgestart. Scenario B werd hiermee financieel nog minder interessant, door het kruispunt in jaar 9 en de mate waarin deze werkzaamheden zouden beperken in de totale renovatie voor de gebouwen aan De Misse 4 en 6.

Aan het bestuur van SCC De Pas is begin 2025 gevraagd om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om het binnenklimaat in het gebouw aan De Misse 4 op de korte termijn te verbeteren. De offerte van april 2026, een airco-installatie voor zes ruimten in het gebouw aan De Misse 4 zijnde een investering van €83.290,- is hierop de reactie.

6. Zo ja, wat zijn de technische en financiële uitkomsten en hoe verhouden die zich tot de investering van €83.290 in airconditioning?

Zie antwoord op vraag 5.

Aanvullend op de beantwoording van vraag 5, benadrukt het college dat de investering voor de airco-installatie zoals deze nu door het bestuur van SCC De Pas is aangevraagd niet voorziet in een oplossing t.a.v. de defecten aan de WKO installatie. Met de airco-installatie kan de temperatuur in de zes genoemde ruimten naar beneden worden bijgesteld.

De hoge temperaturen in de koude perioden van het jaar worden niet veroorzaakt door de WKO, die staat immers uit. Het gebouw aan De Misse 4 wordt verwarmd door middel van de cv-ketels. Als de binnentemperaturen in de koude periode van het jaar te hoog is, kan dit door middel van het aanpassen van de regeling worden bijgesteld. Het aanpassen van de regeling kan het bestuur van SCC De Pas zelf, of zij kiezen ervoor hier een opdracht voor te verstrekken bij de installateur. Dit type onderhoud- en beheerwerkzaamheden behoren tot de verantwoordelijkheid van de huurder, niet van de gebouweigenaar.

Het college doet de geste om – indien gewenst – de installateur van de gemeente mee te laten kijken op het aanpassen van de regeling van de cv ketels. Door het aanpassen van de regeling van de cv ketels wordt voorkomen dat het in de koude periode van het jaar een hoge binnentemperatuur wordt bereikt.

Niet duidelijk is, of de regeling van de cv ketels ook bijdraagt aan de hoge binnentemperaturen in de zomerperiode, de (huis)installateur kan hier uitsluitsel over geven zodra de (huis)installateur er naar gekeken heeft.



Bijkomende kosten buiten de offerte

7. *Welke kosten worden nog verwacht voor werkzaamheden die in de offerte zijn uitgesloten, waaronder bouwkundige werkzaamheden, hak- en breekwerk, brandwerende afdichtingen en eventuele omkastingen of afrasteringen van buitendelen?*

Het college heeft hiervan geen kostenraming opgevraagd, deze bijkomende kosten zijn voor het college niet bekend.

8. *Wie draagt deze kosten en zijn deze meegenomen in het totale financiële beeld?*

Zonder aanvullende afspraken vallen deze kosten onder de benodigde werkzaamheden en valt de bekostiging onder dezelfde verantwoordelijke als de geoffreerde werkzaamheden.

Het college heeft geen beeld bij deze kosten, en deze kosten zijn om die reden niet meegenomen in het totale financiële beeld.



Jaarlijkse exploitatiekosten buiten de offerte

9. *Wat zijn de geraamde jaarlijkse extra lasten van de voorgestelde installatie voor elektriciteit, onderhoud, inspecties, storingen en eventuele vervanging?*

Deze kosten zijn bij het college niet bekend.

10. *Zijn deze lasten verwerkt in de exploitatieprognose van De Pas?*

Het college kan deze vraag niet beantwoorden, de exploitatieprognose wordt opgesteld door het bestuur van SCC De Pas. Deze vraag kan beter worden gesteld aan het bestuur van SCC De Pas.



Gevolgen voor exploitatie en inkomsten

11. Welke financiële gevolgen heeft het wel of niet plaatsen van de airco-installatie voor de exploitatie van De Pas?

Deze informatie is bij het college niet bekend, deze vraag kan beter aan het bestuur van SCC De Pas worden gesteld.

12. Kan worden aangegeven welke omzet of inkomsten uit zaalverhuur aantoonbaar zijn misgelopen vanwege het binnenklimaat en welke extra inkomsten De Pas verwacht te kunnen realiseren na plaatsing van de airco-installatie?

Deze vraag kan het college niet beantwoorden. Deze vraag kan beter aan het bestuur van SCC De Pas worden gesteld.

Het college stelt voor om in deze afweging ook mee te nemen dat er bij extreme weersomstandigheden die leiden tot in werking treden van het landelijke hitteprotocol en algehele weerswaarschuwingen zoals “code rood” (zomer 2026) ook uitval van activiteiten zal zijn, ongeacht de aanwezigheid van een airco-installatie.

13. Is deze verwachte opbrengst meegenomen in de beoordeling van de subsidieaanvraag?

De informatie is niet bekend bij het college en om deze reden niet meegenomen in de beoordeling van de subsidieaanvraag.



Kosten-opbrengstenvergelijking tot 2028

14. Kan voor de periode tot de voorziene tijdelijke huisvesting inzichtelijk worden gemaakt wat enerzijds de totale kosten zijn van aanschaf, bijkomende werkzaamheden, energie en onderhoud van de airco-installatie en anderzijds welke extra inkomsten of vermeden inkomstenderving daar naar verwachting tegenover staan?

De belangrijkste gegevens om deze vraag te beantwoorden zijn nu niet bij het college bekend. Voor een correcte beantwoording is aanvullende informatie nodig. Om het gevraagde inzicht te geven is meer tijd nodig dan de tijd die rest tot aan de commissievergadering.



Actualiteit van de offerte

15. Is schriftelijk bevestigd dat de offerte van 19 april 2026 en het bedrag van €83.289,96 inclusief btw nog geldig zijn?

Voor zover nu bij het college bekend, is niet schriftelijk bevestigd dat de offerte en het in de offerte genoemde bedrag nog geldig en van toepassing zijn.

16. Zo nee, welk actueel bedrag moet de raad bij besluitvorming als uitgangspunt nemen?

SCC De Pas heeft een subsidieaanvraag gedaan ter waarde van €83.290,00. Dit bedrag is in het raadsvoorstel opgenomen en is hiermee het uitgangspunt voor besluitvorming.



Eigendom en restwaarde

17. Wie wordt juridisch eigenaar van de met gemeentelijke subsidie aangeschafte airco-installatie?

De installatie wordt door natrekking onderdeel van het gebouw, omdat de installatie permanent aan het gebouw bevestigd wordt. De installatie wordt – bij verstrekken van de subsidie – door gemeente (in de rol van verhuurder) bekostigd. Gemeente wordt dan juridisch eigenaar van de installatie.

18. Welke afspraken gelden over de restwaarde, verwijdering, verplaatsing of hergebruik wanneer De Pas verhuist of exploitatie door de huidige stichting eindigt?

Hier zijn momenteel geen aanvullende afspraken over gemaakt. Zonder aanvullende afspraken wordt de installatie door natrekking onderdeel van het gebouw. Bij verhuizing of beëindiging van de exploitatie door Stichting De Pas blijft de airco-installatie achter in het gebouw.

Het verwijderen of verplaatsen van de installatie komt dan voor rekening en risico van gemeente.



Reeds aangegane verplichtingen

19. Is voorafgaand aan het raadsbesluit al een opdracht verstrekt, overeenkomst gesloten, aanbetsaling gedaan of anderszins een financiële verplichting aangegaan voor de airco-installatie?

Voor zover nu bij het college bekend, is er geen opdracht verstrekt, overeenkomst gesloten, aanbetsaling gedaan of anderszins een financiële verplichting aangegaan voor de airco-installatie.

20. Zo ja, wanneer, door wie en voor welke bedrag en onder welk voorbehoud?

Zie antwoord op vraag 19.

Bijlagen:

- 2024-11-08 Rapport energiekompas Kuijpers alternatieve scenario's herstellen WKO installatie De Misse 4
- 2024-11-27 Presentatie rapport Kuijpers alternatieve scenario's herstel WKO installatie De Misse 4