

Raadsvoorstel

Onderwerp Zaakid	Raadsvoorstel uitvoeringsbudget verduurzaming Stadstheater 2025-114561
Auteur	E. van den Berg +31793469541 E.van.den.Berg@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris a.i.	Meijer, A.S.
Afdelingshoofd	Chi, L.
Portefeuillehouder	Wethouder van der Meer
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Velzen

Uiterste behandeldatum (+ reden)	9 april 2026 in verband met vervanging installatie
Programma(s)	Programma 3 Leefbaarheid, duurzaam en groen
Eerdere besluitvorming	2022-007007 Raadsbesluit Duurzaamheidsfonds Zoetermeer 2040 d.d. 31 januari 2022 2023-007320 Raadsbesluit Criteria per bestedingscategorie van het duurzaamheidsfonds d.d. 5 juni 2023 2023-040288 Raadsbesluit Programma Energietransitie Zoetermeer d.d. 11 september 2023 2025-035339 Raadsbesluit Manifest Fysieke Toegankelijkheid d.d. 16 juni 2025 2024-180475 Raadsbesluit Vastgoednota 2025-2029 d.d. 30 juni 2025 2025-137129 Raadsvoorstel aanvraag budget voor twee warmte-koude bronnen in de binnenstad d.d. 23 februari 2026
Samenvatting	Het Stadstheater behoort binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille tot de grootste energieverbruikers en veroorzaakt daarmee een aanzienlijke CO₂-uitstoot. Vanwege de netcongestie op het stroomnet kan het pand momenteel nog niet geheel aardgasvrij gemaakt worden. Met de voorgestelde verduurzamingsmaatregelen kan wel een grote stap worden gezet in het terugdringen van zowel de CO₂-uitstoot als het aardgasverbruik. Met dit voorstel wordt de eerste stap gezet in de verduurzaming. Wanneer er meer duidelijkheid is over de realisatie van de eerste twee bronparen voor het warmte- en koudenet, volgt een tweede raadsvoorstel voor het Stadstheater om hierop aan te kunnen sluiten.
Bijlagen	1. Schema fasering verduurzaming Stadstheater 2. Begrotingswijziging

Raadsbesluit

Raadsvoorstel uitvoeringsbudget verduurzaming Stadstheater
2025-114561

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 februari 2026

besluit

1. Voor de verduurzaming van het Stadstheater voor 2026 een budget ter beschikking te stellen van €1.283.458 en dit als volgt dekken:
 - Voor €240.962 uit het voor de voorziening groot onderhoud in de begroting opgenomen bedrag;
 - Voor €259.708 uit de decentralisatie uitkering 'Tijdelijke regeling capaciteit decentrale overheden voor klimaat- en energiebeleid' (CDOKE);
 - Voor €149.335 vanuit een subsidie van het Rijk voor de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed;
 - Voor €633.453 vanuit de in begroting opgenomen middelen voor de besteding van het duurzaamheidsfonds.
2. Voor de toekomstige vervanging van de installaties het budget voor groot onderhoud vanaf 2027 structureel te verhogen met €27.853 en de huur te verhogen met hetzelfde bedrag. Dit leidt tot een subsidieverhoging aan het Stadstheater met hetzelfde bedrag. Dit wordt gedekt vanuit een verwachte besparing op de energielasten van maximaal €56.000. Het verschil tussen de besparing en de subsidieverhoging van maximaal €28.147 zal ten gunste komen van het begrotingssaldo.
3. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Over dit besluit geen referendum mogelijk te maken, omdat het een begrotingswijziging betreft. Dit besluit treedt in werking de dag na de bekendmaking daarvan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 9 april 2026

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

Zoetermeer heeft de ambitie om een aardgasvrije gebouwde omgeving te hebben in 2040. De energie die nodig is om gebouwen in Zoetermeer te verwarmen, te koelen én de energie voor warm water wordt in 2040 dan duurzaam opgewekt. Het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed dient als voorbeeld voor de verduurzamingsopgave van de gehele stad.

In het [raadsbesluit vastgoednota](#) staat de ambitie omschreven om de huidige vastgoedportefeuille te verduurzamen aan de hand van de routekaart verduurzaming. Het Stadstheater is een van de twee panden waarvoor vooruitlopend op de routekaart een nadere uitwerking is gemaakt.

Door netcongestie kan de huidige stroomaansluiting van het Stadstheater niet vergroot worden. De verduurzamingsmaatregelen in dit voorstel passen binnen de huidige aansluiting. Het volledig aardgasvrij maken van het Stadstheater is mogelijk zodra de netcongestie is opgelost en de stroomaansluiting kan worden uitgebreid.

In Bijlage 1 is de fasering voor de verduurzaming van het Stadstheater weergegeven. Met dit raadsvoorstel wordt budget aangevraagd voor Fase A. Voorgesteld wordt om de koelmachine te vervangen door een luchtwarmtepomp* en warmte terug te winnen uit de ventilatielucht door aanpassing van het ventilatiesysteem*, en het gebouw geschikt te maken voor aardgasvrije verwarming. De luchtwarmtepomp zorgt voor zowel koeling als verwarming van het Stadstheater. Daarnaast wordt voorgesteld om op het dak zonnepanelen te plaatsen voor eigen opwek van energie.

Het college heeft op 6 januari de raad een budget gevraagd voor twee warmte-koude bronnen*, zie [raadsvoorstel 2025-137129](#). Het Stadstheater kan bij een positief besluit vanaf 2027 verder verduurzaamd worden door aan te sluiten op het eerste bronpaar* van het warmte- en koudenet* middels een bodemwarmtepomp*. De bodembron koelt dan in de zomer het Stadstheater. De luchtwarmtepomp kan in de zomer ingezet worden om de bronparen in balans te brengen. In de winter verwarmen een bodemwarmtepomp en een luchtwarmtepomp samen het Stadstheater. Dit levert een lager gasverbruik op. Als de raad budget beschikbaar stelt voor twee bronnen, zal er voor het Stadstheater een tweede raadsvoorstel volgen om budget aan te vragen voor de bodemwarmtepomp (Fase B). De verwachting is dat het resterende bedrag in het Duurzaamheidsfonds deze kosten kan dekken.

Beoogd effect

- Zoetermeer in 2040 aardgasvrij maken en daarin met het Stadstheater een bijdrage leveren als onderdeel van de vastgoedportefeuille.

* Verklarende woordenlijst:

Luchtwarmtepomp - een apparaat dat de buitenlucht gebruikt om een gebouw te verwarmen en te koelen.

Ventilatiesysteem - een systeem dat frisse lucht in een gebouw brengt en gebruikte lucht afvoert.

Warmte-koude bronnen/Bronpaar - een bron in de bodem die warmte levert en een bron die koude levert. De temperatuur van het grondwater wordt gebruikt om een gebouw te verwarmen en koelen.

Warmte- en koudenet - een netwerk van bodembronnen dat energie uit de bodem gebruikt voor het koelen en verwarmen van gebouwen.

Bodemwarmtepomp - een apparaat dat energie uit de bodem gebruikt om een gebouw te verwarmen en te koelen.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Voor de verduurzaming van het Stadstheater voor 2026 een budget ter beschikking te stellen van €1.283.458 en dit als volgt dekken:
 - Voor €240.962 uit het voor de voorziening groot onderhoud in de begroting opgenomen bedrag;
 - Voor €259.708 uit de decentralisatie uitkering 'Tijdelijke regeling capaciteit decentrale overheden voor klimaat- en energiebeleid' (CDOKE);
 - Voor €149.335 vanuit een subsidie van het Rijk voor de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed;
 - Voor €633.453 vanuit de in begroting opgenomen middelen voor de besteding van het duurzaamheidsfonds.
2. Voor de toekomstige vervanging van de installaties het budget voor groot onderhoud vanaf 2027 structureel te verhogen met €27.853 en de huur te verhogen met hetzelfde bedrag. Dit leidt tot een subsidieverhoging aan het Stadstheater met hetzelfde bedrag. Dit wordt gedekt vanuit een verwachte besparing op de energielasten van maximaal €56.000. Het verschil tussen de besparing en de subsidieverhoging van maximaal €28.147 zal ten gunste komen van het begrotingssaldo.
3. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Argumenten

1.1 De huidige koelmachine moet zo snel mogelijk worden vervangen.

Van de huidige koelmachine is momenteel een circuit defect. Één op één vervanging van de koelmachine zou een desinvestering zijn die niet bijdraagt aan de verduurzaming. Daarom wordt er een luchtwarmtepomp geplaatst om mee te koelen en te verwarmen in plaats van een koelmachine.

1.2 Verduurzaming van het Stadstheater heeft een groot effect.

Het Stadstheater is één van de grootste verbruikers van energie binnen de stad en stoot daarmee veel CO₂ uit. Met de voorgestelde warmtepomp en warmteterugwinning zal naar verwachting jaarlijks 77% bespaard worden op het aardgasverbruik. Daarnaast wordt met de plaatsing van zonnepanelen lokale energie opgewekt.

1.3 Het Stadstheater draagt bij aan de verduurzaming van de gebouwde omgeving.

Met de visie Zoetermeer 2040 is de ambitie om Zoetermeer in 2040 aardgasvrij te maken. Met de maatregelen uit dit voorstel is het Stadstheater gereed gemaakt om aardgasvrij te verwarmen: het afgiftesysteem wordt geschikt gemaakt voor verwarming op lage temperatuur, en warmte wordt uit de ventilatie teruggewonnen. Elektriciteit wordt duurzaam opgewekt.

1.4 Om het gemeentelijk vastgoed te verduurzamen zijn er in de begroting budgetten opgenomen en is er een subsidieregeling vanuit het rijk.

De kosten van de maatregelen worden gedekt vanuit de hiervoor in de begroting opgenomen budgetten voor de voorziening groot onderhoud, het werkbudget voor de uitvoering van het energiebeleid (voor de kosten van de voorbereiding en het toezicht) en de middelen die zijn gestort in de reserve duurzaamheidsfonds voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. De toegekende subsidie van het rijk, subsidieregeling **Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed** (Dumava), dekt 20% van de geraamde kosten van de warmtepomp plus verduurzaming ventilatiesysteem en bijbehorende kosten.

1.5 Het Stadstheater kan verder verduurzaamd worden bij een positief besluit van de raad om budget ter beschikking te stellen voor twee warmte-koude bronnen.

Het voorliggende maatregelenpakket (Fase A) zorgt voor een grote stap in verduurzaming. Passief koelen en een verdere reductie van het aardgasgebruik is mogelijk bij aansluiting op een warmte- en koudenet (Fase B).

2.1 Huurders van gemeentelijk vastgoed betalen een Kostprijsdekkende huur.

Dit is vastgelegd in de wet Markt en Overheid.

2.2 Kosten die in rechtstreeks verband staan tot de exploitatie komen in aanmerking voor subsidie.
Dit is vastgelegd in artikel 8 van de Subsidieregeling Culturele basisinstellingen, gemeente Zoetermeer, 2021.

Kanttelingen

1.1. Gefaseerd verduurzamen brengt aanvullende kosten met zich mee.

Door de defecte koelmachine is het van belang dat er op korte termijn in een luchtwarmtepomp als alternatieve koelvoorziening wordt geïnvesteerd. Er kan vanwege de defecte installatie niet gewacht worden met verduurzaming totdat de eerste bronparen van het warmte- en koudenet zijn gerealiseerd.

1.2 Onzeker is wanneer er meer ruimte op het stroomnet beschikbaar komt.

Op dit moment vormt netcongestie een limiterende factor in de verduurzamingsmaatregelen die uitgevoerd kunnen worden. Met dit eerste pakket zullen de Cv-ketels blijven functioneren om piekmomenten in de warmtevraag op te vangen. Naar verwachting is er een uitbreiding op de aansluiting nodig om geheel aardgasvrij te kunnen zijn.

1.3 Voor de toegekende DUMAVA subsidie is uitvoering van de maatregelen binnen 2 jaar benodigd.

De Dumava subsidie is nu aangevraagd voor Fase A. Subsidie voor fase B kan aangevraagd worden zodra de maatregelen van Fase A uitgevoerd zijn.

2.1 De precieze besparing op de energielasten is lastig te voorspellen.

De werkelijke energieverbruiken zijn afhankelijk van veel verschillende factoren en zijn daardoor lastig te voorspellen. Hetzelfde geldt voor de werkelijke besparingen. Hierdoor wordt de werkelijke besparing verrekend met de subsidie. Als de besparing lager uitvalt dan de huurverhoging zal het ontbrekende bedrag ten laste komen van het begrotingssaldo.

Financiën

De kosten en dekking voor de verduurzaming van het Stadstheater zijn als volgt:

	Kosten Verduurzaming
Maatregelen: installaties inclusief bouwkundig Fase A	1.023.750
Plankosten: VTA en onderzoeken Fase A + Fase B	259.708
Totaal	1.283.458

	Dekking Verduurzaming
Gereserveerd in Voorziening groot onderhoud	240.962
Duurzaamheidsfonds	633.453
CDOKE-middelen	259.708
Subsidie	149.335
Totaal	1.283.458

Uitputting reserve Duurzaamheidsfonds

Voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed is € 2,4 mln. beschikbaar gesteld. De besteding geschiedt als volgt:

Stadstheater	633.453
CKC	766.430
Subtotaal	1.399.883
Nog beschikbaar	1.000.117
Totaal	2.400.000

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

Er is geen participatie mogelijk omdat er zeer beperkt ruimte is om mee te praten over de manier van uitvoeren van de verduurzamingsmaatregelen. Wel worden tijdig de huurders, omwonenden en andere belanghebbenden geïnformeerd over de gekozen verduurzamings-maatregelen en welke impact de uitvoeringswerkzaamheden hebben op het gebruik van de locatie en mogelijk op de omgeving.

Duurzaamheid

Dit project draagt bij aan de eerder vastgestelde duurzaamheidsambities in de visie Zoetermeer 2040. In de toekomstvisie staat dat Zoetermeer in 2040 een duurzame stad wil zijn. Dat wil zeggen dat CO₂-uitstoot dan tot een minimum is teruggebracht en de gebouwde omgeving aardgasvrij is. Verduurzaming van het eigen vastgoed is onderdeel van het programma Energietransitie 2023-2026.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Het project richt zich op verduurzaming van het Stadstheater en heeft daarom geen effect op de toegankelijkheid.

Rapportage en evaluatie

Er zal op de afgesproken en gebruikelijke wijze worden gerapporteerd en geëvalueerd volgens de Zoetermeerse werkwijze projectmatig werken.

Planning

De voorlopige planning is als volgt:

Raadsbesluit verduurzaming Stadstheater Fase A	9 april 2026
Uitwerking voorgestelde maatregelen	Q2 2026
Vorbereiding uitvoering	Q2 2026 - Q2 2027
Uitvoering Fase A: Verduurzamen koeling systeem (luchtwarmtepomp)	18-7-2026 t/m 7-9-2026 (zomersluiting)
Uitvoering Fase A: Zonnepanelen	Zomer 2026 - zomer 2027
Uitvoering Fase A: Verduurzamen ventilatie systeem (warmteterugwinning)	17-7-2027 t/m 13-9-2027 (zomersluiting)
Fase B: Raadsvoorstel aansluiting Stadstheater op warmte-koude net	Afhankelijk van voortgang warmte-koude bronnen
Fase B: Uitvoering aansluiting op warmte- en koudenet (bodemwarmtepomp)	Vanaf zomer 2027