



Energiezuinig
patrimonium
Vastgoedstrategie

veb

Europa bepaald richting -> lokaal niveau = ACTIE

VISIE

European green deal

Fit for 55 package:

EED, EPBD, RED

RePowerEU:

speed up Fit for 55 package

Directives (2023– omzetten nationaal 2025)

EED – energy efficiency directive

- Verstrenging jaarlijkse besparing energie
- **Voorbeeldrol van de publieke sector**
- Art 26: Efficient district heating and cooling
- Art30: **Financing** EE

RED – renewable energy directive

- Verstrenging aandeel hernieuwbare energie
 - Innovatieve technologieën
 - Heating and cooling
 - **Buildings**
- ! Snellere goedkeuringsprocedures

EPBD – Energy performance of Buildings directive

- **Belang van lange termijn planning**
- Belang van **rapportering**



Commit, Engage, Act, Network

Lokaal = actie

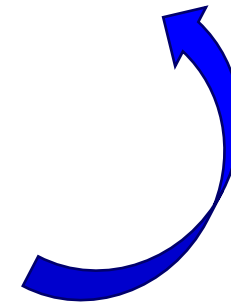
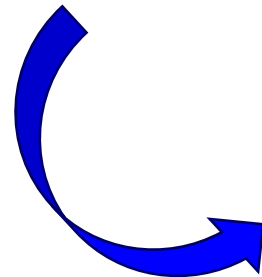
Lokaal = voorbeeldrol



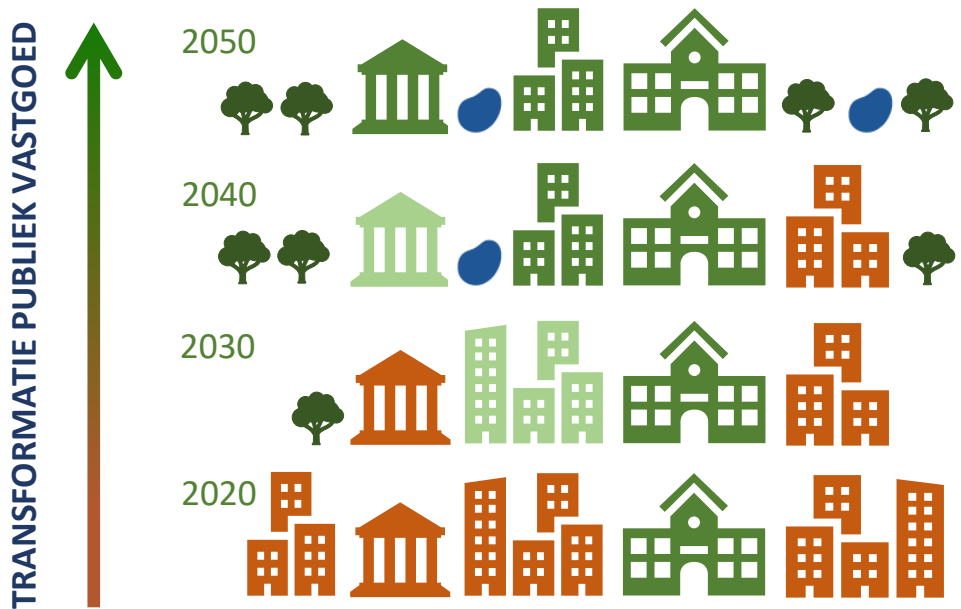
Energie en klimaatplannen

Nationaal
NEKP
Vlaams
VEKP

Instrument:
EPC NR
Verplichtingen:
Oa PV, laadpalen,
warmteplannen,...



IF YOU FAIL TO PLAN, YOU ARE PLANNING TO FAIL



TRANSFORMATIE !

Transformatie is NIET meer en sneller met voortzetting aanpak van voorbije jaren
Transformatie is WEL andere aanpak, out of the box thinking is vereist





In de praktijk....

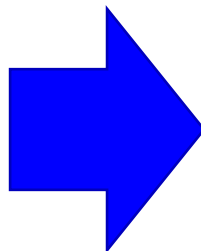
- x KEUR voor dakrenovatie en PV – gebouw x
- x KEUR vervanging stookplaats – gebouw Y
- x EUR relighting – gebouw z
- ...

Totaal budget nodig voor gebouwen:

x EUR OPEX

x EUR CAPEX

Is er zicht op dit budget?



Waarom moeten we investeren in die gebouwen? Wat is meerwaarde? Waarom die investeringen?

- Verplichte regelgeving
 - klimaat
- Subsidies beschikbaar
- Vervangingsinvestering want er is iets kapot
- Quick win, no regret maatregel

Budget gaat vnl naar kerntaken, niet met prio naar gebouwen / EE in gebouwen. Projecten worden niet (deels) uitgevoerd, uitgesteld

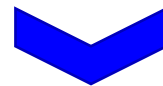
TRANSFORMATIE ?





Transformatie is enkel mogelijk indien volgende zaken aanwezig zijn

- **Beleid** – wat zijn de *doelstellingen* en welke *strategie* volgen we om die te bereiken: visie, engagement en doorzettingsvermogen van leidinggevenden/ bestuurders
- **Beheer** – Organisatie gericht op het uitvoeren van de strategie en opvolgen van de doelstellingen: kennis, knowhow en capaciteit
- **Budget** – Middelen om de uitvoering te kunnen financieren



SUsustainable **Real Estate 2050 = SURE2050**

Een duurzaam vastgoedbeleid en –beheer in de publieke sector



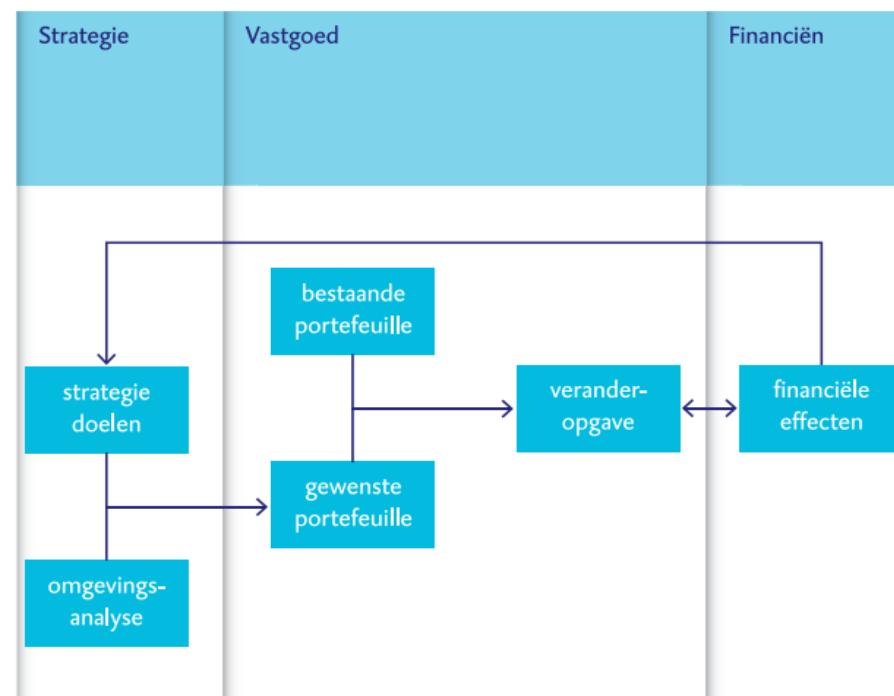
Bezint eer ge begint – maar stel niet uit

- Wat zijn de kerntaken van de organisatie nu en binnen 20-30 jaar?
- Welke gebouwen hebben we daar voor nodig nu en binnen 20-30 jaar?
- Waar moeten die gebouwen liggen? (bereikbaarheid,...)
- Hoe willen we als organisatie met dat patrimonium omgaan (eigen onderhoud, max uitbesteden,...)
- Welke doelstellingen stellen we als organisatie die ook impact heeft op het patrimonium (SDG, klimaat, comfort,...) = kapstok

Strategische oefening in parallel met bestaande actieplannen

- Evalueer wat er al is – warmteplannen, energiestrategie, geplande renovaties / wijkontwikkeling
- Denk na over organisatie en verantwoordelijkheden – interne samenwerking en coördinatie
- Belang van energiemanagement en monitoring (as a service...)
- No regret maatregelen (vb rollend capaciteitsfonds – NEKL)
- Zoek externe ondersteuning indien nodig

Elementen van een vastgoedstrategie

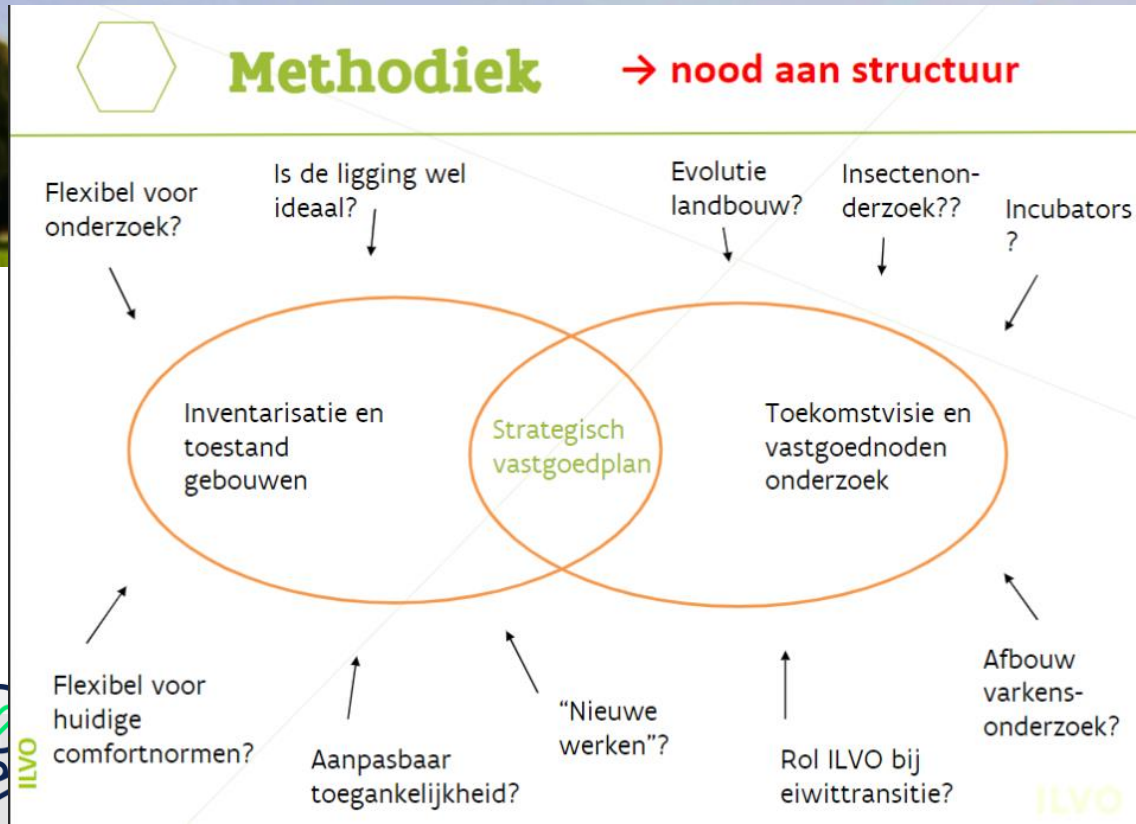


Transformatie in de praktijk (1)

'Turning challenges into opportunities'

Hoe ILVO het strategisch vastgoedplan ontwikkelt als onderdeel van een nieuwe toekomstvisie voor de landbouw-, visserij- en voedingssector

Toelichting door Elke Vanempen, Gerlinde De Vogeleer en Steven Claes (ILVO)



ILVO



Transformatie in de praktijk (2)

Hasselt: Coördinator met focus op vastgoedstrategie, heeft interne samenwerking in gang gezet
Ondersteuning van schepen

Beerse: vastgoedstrategie aangehaakt op bredere stadsontwikkelingsoefening. Duidelijk zicht op gebreken in huidige patrimonium.

Brugge: verspreide bevoegdheden: start herorganisatie: vastgoedmanagement: organisatie en processen

Mechelen: werkgroep: samenwerking tussen coördinator duurzaamheid en facility mgt
Ingezet op 'beslissingskader' (kader om LT vastgoedstrategie verder vorm te geven) en energie management

Hove: aanbod: gebouwentabel, gebouwfiches en quick scans
Switch van ad hoc onderhoud naar langetermijnvisie

Landen: vraag en aanbod: bepalen van momenten voor renovatie / vervreemding

Harelbeke: interne workshops per beleidsniveau rond vraag-analyse – samen met politiek

Voeren: belang van visie – kader voor verkoop van gebouwen





Wat is de meerwaarde van Vastgoedstrategie?

Feedback van deelnemers na het SURE2050-traject

- Betere **samenwerking** tussen diensten, belang van vastgoed bij ondersteunen beleid
 - **Integratie** van ruimtelijk beleid, energiestrategieën en vastgoedbeheer
 - **Inzichten** in mogelijkheden *verkleinen* Patrimonium, *multifunctioneel* gebruik van huidige gebouwen
 - Betere keuzes in **prioriteit** renovatie gebouwen en aanpak (maatregelen)
 - **Opvolging** en inzicht in verhuurcontracten, beheersovereenkomsten, ...
 - Beter voorbereid op **crisissituaties** (vb energiecrisis)
 - Belang van **energiemanagement**
- Opmaak van een Vastgoedstrategie heeft ook grote **organisatorische impact** gehad = basis om te slagen
- Initiatieven (warmteplannen, circulair bouwen, regionale energiestrategieën, wijkontwikkeling, klimaatadaptatie, ontharding, water, ...) op elkaar afstemmen → naar één visie, strategie → **holistische en systeem-aanpak**



Ondersteuning na SURE2050

- Training en templates: BE REEL leerplatform: <https://www.be-reel.be/course/sure2050>
- Raamcontract VEB – vastgoedstrategie (www.veb.be)
- Ondersteuning vanuit intercommunales, provincies, alle partners SURE2050 (www.SURE2050.be)





Wat nu?

- Uw aanvraag indienen
- Vrijblijvend
- Via efficiëntie.veb.be
- Contact met expert





Welke stappen zetten?

1. U dient een vrijblijvende aanvraag in op het [Portaal Energie-Efficiëntie](#)
2. De projectleider (expert terzake) overloopt met u uw project, in een persoonlijk telefoongesprek
Samen wordt het voor u beste traject gekozen
3. U ontvangt de voorwaarden
4. Na uw akkoord kan het traject opstarten

