

# Knelpuntennota energetische uitdagingen patrimonium

## 1. Samenvatting

### Context en aanleiding

Lokale besturen beheren een omvangrijk patrimonium dat cruciaal is voor het realiseren van de Vlaamse en Europese klimaatdoelstellingen. De steeds strengere energie- en renovatieverplichtingen botsen echter op structurele knelpunten inzake netcapaciteit, rechtszekerheid, regelgeving, handhaving en financiering. Daarom ligt deze knelpuntennota nu voor om gerichte beleidsaanpassingen te vragen aan de Vlaamse overheid.

### Kern van het dossier

Voor lokale besturen staat de haalbaarheid van hun volledige renovatie- en verduurzamingsstrategie op het spel. In de praktijk zorgen frequente regelwijzigingen, detailverplichtingen op gebouwniveau, beperkte valorisatie van energiedelen, onduidelijke sanctieregimes en versnipperde financieringsstromen voor vertraging, hogere kosten en onzekerheid in de meerjarenplanning. Zonder stabiel en ondersteunend kader dreigt de uitvoering van de klimaatdoelstellingen in het lokaal patrimonium te vertragen.

## 2. Situering

Lokale besturen beheren een uitgebreid en divers patrimonium: gemeentehuizen, scholen, sporthallen, culturele infrastructuur, sociale woningen en technische installaties. Dit patrimonium vertegenwoordigt een belangrijke hefboom voor de klimaat- en energietransitie. De Vlaamse en Europese klimaatdoelstellingen vertalen zich in steeds strengere verplichtingen rond renovatie, energieprestatie, EPC-trajecten en CO<sub>2</sub>-reductie. Lokale besturen engageren zich volop, maar botsen op structurele knelpunten inzake regelgeving, rechtszekerheid, handhaving en financiering.

In wat volgt worden een er een aantal belangrijke knelpunten geformuleerd waarbij de Vlaamse overheid lokale besturen kan ondersteunen om de energetische en renovatie doelstellingen, zoals bijvoorbeeld gestipuleerd in het Vlaams energiedecreet (vaak na omzetting van Europese richtlijnen), op het eigen patrimonium te behalen.

## 3. Knelpunten

De energiebesparingsdoelstellingen zijn enkel haalbaar indien zij gepaard gaan met tijdige en doordachte netverzwaringen. Zonder een versterking en uitbreiding van de bestaande elektriciteitsinfrastructuur kunnen bijkomende elektrificatie, hernieuwbare energieprojecten en warmtetransities niet op een betrouwbare manier worden geïntegreerd. Het is daarom essentieel dat lokale besturen betrokken blijven worden bij de planning van deze netverzwaringen, maar ook duidelijk zicht hebben op wanneer en waar deze zullen

plaatsvinden. Enkel met die transparantie en afstemming kunnen zij hun ruimtelijk beleid, vergunningverlening en klimaatmaatregelen hierop enten. Zonder dit fundamentele uitgangspunt blijven de energiebesparingsdoelstellingen in de praktijk onuitvoerbaar.

### **3.1. Rechtszekerheid en stabiele regelgeving**

Lokale besturen ervaren grote onzekerheid door het voortdurend wijzigen van energie- en renovatieregels. Renovatietrajecten hebben typisch een lange doorlooptijd, waardoor beleidswijzigingen tijdens uitvoering leiden tot herplanning, extra kosten en vertraging. Daarnaast zorgt het gebrek aan stabiele regelgeving ervoor dat administraties geen helder verhaal naar politiek kunnen brengen en dat strategieën (en dus nodige budgetten) constant bijgestuurd moeten worden.

VVSG vraagt daarom een stabiel referentiekader met duidelijke overgangsregimes en rechtszekerheid. Lokale besturen moeten, grosso modo, op tijd weten welke verplichtingen gelden op lange termijn en bij welke beleidsmaatregelen er nog mogelijkheden zijn voor veranderingen of andere interpretaties.

VEKA zou hiervoor, bijvoorbeeld, duidelijke deadlines voor omzetting van Europese regelgeving kunnen communiceren naar lokale besturen. Op die manier kunnen lokale besturen rekening houden met toekomstige regelgeving en hun vastgoedstrategie hierop aanpassen.

### **3.2. Minder detailregelgeving**

De omzetting van Europese regelgeving naar Vlaams beleid en lokale uitvoering roept vragen op over de haalbaarheid van tussentijdse doelstellingen. Vandaag wordt van lokale besturen een concreet resultaat verwacht en doen zich op geregelde tijdstippen verstrengingspaden voor op het vlak van EPC-verplichtingen, PV-verplichtingen en renovatieverplichtingen. Deze tussentijdse doelstellingen zijn bovendien onderhevig aan wijzigingen in Europese en Vlaamse wetgeving, wat de planbaarheid en rechtszekerheid onder druk zet.

De VVSG erkent dat duidelijke, algemene tussentijdse deadlines in de wetgeving noodzakelijk zijn om richting te geven en voortgang te bewaken. Zonder dergelijke mijlpalen dreigt uitstelgedrag en ontbreekt een duidelijk kader voor monitoring en bijsturing. Tegelijk is het essentieel afstand te nemen van zeer specifieke, gedetailleerde deadlines per gebouw of maatregel. Dergelijke strak afgelijnde termijnen houden vaak onvoldoende rekening met budgettaire beperkingen, aanbestedingsprocedures, netcapaciteit, technische haalbaarheid of onvoorziene omstandigheden. Wanneer regelgeving te rigide wordt opgelegd, bestaat het risico dat besturen keuzes moeten maken die strategisch of financieel niet optimaal zijn, of dat projecten worden uitgesteld omdat ze niet binnen de opgelegde detailtermijnen passen, wat uiteindelijk leidt tot het niet-uitvoeren van regelgeving.

Omdat de uiteindelijke doelstelling een koolstofvrij patrimonium is, vraagt de VVSG zich daarom af of een inspanningsverbintenis, waarbij lokale besturen worden beoordeeld op realistische en onderbouwde trajecten (zoals een vastgoedstrategie en een vastgoedplan),

rekening houdend met budgettaire mogelijkheden, patrimoniumcomplexiteit en technische haalbaarheid, niet volstaat om tegemoet te komen aan de wettelijke verplichtingen. Een dergelijke aanpak combineert duidelijke richtinggevende mijlpalen met voldoende flexibiliteit om tot effectieve en duurzame uitvoering te komen.

### **3.3. Tussentijdse doelstellingen op patrimoniumniveau en niet op gebouwniveau**

Het is positief dat er een initiatief werd genomen om het EPC-NR realiseerbaar te maken op patrimoniumniveau, aangezien dit eigenaars en lokale besturen meer flexibiliteit biedt om hun renovatie- en investeringsstrategie efficiënt te organiseren over meerdere gebouwen heen. Die benadering laat toe om middelen doelgericht in te zetten waar de grootste energetische winst kan worden geboekt. Het zou echter aangewezen zijn om deze logica ook door te trekken naar andere regelgeving. Zo geldt de PV-verplichting vandaag nog steeds op gebouwniveau, wat in de praktijk minder ruimte laat voor optimalisatie over een volledig patrimonium. Een patrimoniumgerichte aanpak voor dergelijke verplichtingen zou de uitvoerbaarheid verhogen en een meer kostenefficiënte realisatie van de klimaatdoelstellingen mogelijk maken.

### **3.4. Energiedelen en valorisatie in EPC-wetgeving**

Lokale besturen investeren steeds meer in hernieuwbare energie via zonnepanelen en energiedelen tussen gebouwen. Toch wordt energiedelen vandaag onvoldoende meegenomen in EPC-wetgeving en renovatieverplichtingen.

VVSG vraagt een expliciete erkenning van energiedelen als bijdrage aan energieprestaties en een duidelijke integratie in de regelgeving. Bovendien moet energiedelen ook financieel interessant worden gemaakt

### **3.5. De realisatie van een ‘wetchecker’**

De regelgeving rond gemeentelijk patrimonium is versnipperd over decreten, uitvoeringsbesluiten, Europese richtlijnen en subsidievoorwaarden.

Lokale besturen missen een centraal en actueel overzicht. Het VVSG Netwerk Klimaat en de centrumsteden vertegenwoordigd in de Werkgroep Plan van aanpak klimaatuitdaging publiek patrimonium van het Kenniscentrum Vlaamse steden hebben hier aan proberen te voldoen door een heldere tijdlijn te ontwikkelen. Dit is echter een algemeen overzicht en is niet van toepassing op een specifiek gebouw in kwestie.

De VVSG ondersteunt daarom de vraag om een wetchecker te ontwikkelen. Dit instrument kan lokale besturen ondersteunen om op gebouwniveau informatie te krijgen over:

- toepasselijke normen per bouwtype
- EPC- en renovatieverplichtingen
- deadlines en rapporteringsvereisten
- koppeling met subsidiestromen

Binnen Het Facilitair Bedrijf van de Vlaamse Overheid heeft men al dergelijk platform opgezet, de VVSG ondersteunt dan ook de uitdrukkelijke wens om deze tool door te ontwikkelen met bijvoorbeeld een Q&A, met aandacht voor issues die door de combinatie van regelgeving ontstaan en bij toepassing worden ervaren, met een duidelijke governance voor beheer en updates en bruikbaar te maken voor alle Vlaamse lokale besturen.

Daarnaast vraagt de VVSG om lokale besturen toegang te geven tot een real-time overzicht waarmee zij kunnen opvolgen in welke mate hun doelstellingen reeds zijn behaald. Dit hoeft niet noodzakelijk binnen hetzelfde platform te worden geïntegreerd, maar kan bijvoorbeeld worden ingebed in een reeds bestaande tool zoals Terra. Een dergelijke monitoringfunctionaliteit zorgt enerzijds voor een eenduidige interpretatie van regelgeving, doordat helder wordt hoe voortgang wordt gemeten en beoordeeld. Anderzijds biedt dit lokale besturen duidelijkheid en houvast: zij weten op elk moment waar zij staan ten opzichte van de opgelegde verplichtingen en kunnen tijdig bijsturen waar nodig.

### **3.6. Proactieve consultatie lokale besturen bij omzetting Europese regelgeving**

Lokale besturen worden vaak pas betrokken nadat regelgeving is vastgelegd. Dit leidt tot implementatieproblemen en onvoldoende afstemming met de realiteit op het terrein.

VVSG herhaalt daarom haar vraag tot structurele consultatie van lokale besturen bij omzetting van Europese richtlijnen, zodat regelgeving uitvoerbaar, proportioneel en haalbaar blijft.

Het VVSG Netwerk Klimaat kwam hieraan al gedeeltelijk tegemoet door de organisatie van thematische overlegtafels. Die werden zowel door de lokale besturen als door VEKA sterk geapprecieerd. Een structurele terugkoppeling over hoe die bijstellingen gevaloriseerd worden is wel wenselijk. Dit sluit aan bij het eerdere punt dat de wetgever liefst duidelijkheid verschaft over wanneer hij bepaalde regelgeving omzet.

### **3.7. Pragmatiek in handhaving**

Handhaving van energiewetgeving moet rekening houden met de lokale context en realiteit. Een uniforme, rigide controlelogica werkt contraproductief wanneer besturen aantoonbaar op weg zijn in hun renovatiedoelstellingen. VVSG pleit daarom ook voor pragmatische handhaving met duidelijke beoordelingscriteria, ruimte voor maatwerk en focus op vooruitgang in plaats van sanctionering.

Het VEKA kwam hier bijvoorbeeld al aan tegemoet bij de handhaving van de opendataverplichting door, al dan niet informeel, op maat van het lokaal bestuur een handhavingsspad uit te stippelen.

Daarnaast is het essentieel dat er transparantie bestaat over de mogelijke sancties bij het niet-naleven van regelgeving. Lokale besturen moeten vooraf duidelijk weten welke boetes of andere gevolgen verbonden zijn aan bepaalde inbreuken, hoe deze worden berekend en binnen welk beoordelingskader ze worden toegepast. Transparantie over het sanctieregime verhoogt de rechtszekerheid, voorkomt willekeur en laat besturen toe om risico's correct in te schatten binnen hun meerjarenplanning. Een helder en proportioneel boetekader, gekoppeld aan duidelijke communicatie, draagt bij tot vertrouwen en een constructieve handhavingsrelatie.

### **3.8. Financiële stromen en alternatieve financiering**

Lokale besturen hebben te maken met een complexe mix van subsidies, leningen, eigen middelen en Europese fondsen. Een helder overzicht van beschikbare financieringsstromen gekoppeld aan concrete wetgeving ontbreekt vaak.

Daarnaast is er nood aan een duidelijk kader voor alternatieve financieringsvormen, zoals:

- ESCO-constructies
- buitenbalansfinanciering
- rollende energiefondsen

Deze instrumenten kunnen energiebesparingen valoriseren zonder disproportionele druk op lokale begrotingen te leggen

## **4. Conclusie**

Lokale besturen nemen hun verantwoordelijkheid in de klimaat- en energietransitie en engageren zich volop om hun patrimonium stelselmatig te verduurzamen. Gemeentelijke gebouwen vormen daarbij een cruciale hefboom om de Vlaamse en Europese doelstellingen rond energieprestatie en CO<sub>2</sub>-reductie te realiseren. Tegelijk botsen lokale besturen vandaag op een aantal structurele knelpunten die de uitvoering bemoeilijken.

De voortdurende wijzigingen in regelgeving en de versnippering van verplichtingen zorgen voor een gebrek aan rechtszekerheid en maken langetermijnplanning bijzonder moeilijk. Daarnaast roept de opeenstapeling van tussentijdse resultaatsdoelstellingen vragen op over haalbaarheid en proportionaliteit, waardoor een verschuiving naar een inspanningsverbintenis op basis van realistische trajecten wenselijk is.

Om lokale besturen beter te ondersteunen, is er nood aan duidelijke instrumenten zoals een 'wetchecker' die op gebouwniveau helderheid biedt over geldende normen, deadlines en subsidiemogelijkheden. Ook een structurele en proactieve consultatie bij de omzetting van Europese regelgeving is essentieel om uitvoerbare en gedragen maatregelen te garanderen. Verder vraagt de VVSG om pragmatiek in handhaving, waarbij vooruitgang en maatwerk centraal staan in plaats van sanctionering.

Tot slot blijft financiering een belangrijke randvoorwaarde. Een transparant overzicht van financiële stromen, gecombineerd met een kader voor alternatieve financieringsvormen zoals ESCO's en buitenbalansfinanciering, is noodzakelijk om investeringen haalbaar te maken. Ook energiedelen moet sterker worden gevaloriseerd binnen EPC-wetgeving en financieel aantrekkelijk worden gemaakt.

De VVSG roept VEKA en de Vlaamse overheid op om samen met lokale besturen werk te maken van een stabiel, ondersteunend en uitvoerbaar beleidskader. Alleen zo kunnen lokale besturen hun patrimonium op een haalbare en rechtszekere manier omvormen tot een klimaatneutrale infrastructuur tegen 2050.