



Datum: 1 juli 2026

Beleidsnota

Van ambitie naar actie: fossielvrije publieke gebouwen

1. Context en doelstellingen

De energierenovatie van publieke gebouwen is een centrale hefboom om Europese en nationale klimaatdoelstellingen te bereiken.

Deze beleidsnota kadert binnen het EU Life-project BE FREE en bouwt voort op de inzichten uit 3 thematische rondetafels over publiek patrimonium. Tijdens deze gesprekken deelden lokale besturen, experts en marktspelers hun ervaringen met over het verbeteren van energieprestaties, de financiering en organisatie van renovatieprojecten bij publieke actoren.

Deze uitdaging situeert zich binnen een context van structurele onderinvestering door de overheid. In 2022 besteedde België 2,7% van zijn bbp aan overheidsinvesteringen, tegenover een Europees gemiddelde van 3,2% (Eurostat).

Het Belgische openbare patrimonium omvat ongeveer 8.788 geïnventariseerde gebouwen met een gemiddelde leeftijd van 48 à 50 jaar. Ongeveer 95% daarvan heeft een energetische renovatie nodig om de doelstelling voor 2050 te behalen (Rebuild Belgium, 2026).

Deze uitwisselingen brachten lokale overheden, experts en marktspelers samen rond kwesties met betrekking tot de verbetering van energieprestaties, financiering en de organisatie van renovatieprojecten met publieke actoren.

2. Bevindingen

- **Werken met portefeuilles loont**

De renovatie van gebouwen, gebundeld in één pool binnen één organisatie werkt meestal beter dan wanneer de renovaties gespreid worden over meerdere besturen.

Binnen één organisatie zijn processen en besluitvorming beter op elkaar afgestemd, wat de uitvoering vereenvoudigt. Samenwerking tussen meerdere entiteiten vraagt meer afstemming en is organisatorisch complexer.

De ESCO's zelf wijzen erop dat het in de praktijk vaak gebeurt dat gepoolde projecten toch nog opgedeeld worden in deelprojecten. Dat leidt voor hen tot een verzameling van kleine Energieprestatiecontracten en doet de voordelen van pooling verdampen.



- **Schaal is cruciaal voor financiering**

Grotere projecten zijn aantrekkelijker voor de markt en financiers. Ze leiden vaak tot betere voorwaarden, zoals lagere rentevoeten. ESCO-modellen worden vooral interessant vanaf een investeringsgrootte van ongeveer 2 miljoen euro.

- **Politieke keuzes maken het verschil**

Politieke prioriteiten bepalen in sterke mate of projecten vooruitgaan. Onzekerheid over budgetten en subsidies remt investeringsbeslissingen en het ambitieniveau.

- **Nood aan een duidelijke langetermijnvisie**

Organisaties stappen sneller in renovatietrajecten als ze zicht hebben op:

- Het toekomstig gebruik van hun gebouwen
- Beschikbare budgetten

Een duidelijke vastgoedstrategie met een horizon van 10 tot 15 jaar is cruciaal om beslissingen te versnellen.

3. Geïdentificeerde knelpunten

- **Financiële en schaalproblemen**
 - ESCO-modellen zijn niet noodzakelijk onrendabel voor kleinere projecten, maar de (transactie) kosten beperken de netto opbrengst
 - Kleinere projecten zijn moeilijker te financieren als de overheid niet zelf financiert
 - Projecten bundelen (pooling) is organisatorisch complex
- **Organisatorische uitdagingen**
 - Lokale besturen hebben beperkte capaciteit (personeel en expertise)
 - Besluitvorming verloopt vaak via meerdere niveaus en actoren (college, raad, managementteam, intergemeentelijk), wat processen vertraagt
 - Gebouwportfolio's zijn zeer divers (sporthal, school, zorginstelling), wat een uitdaging is om projecten zoveel mogelijk te standaardiseren en te bundelen
- **Onzekerheid en complexiteit in regelgeving**
 - Onzekerheid over subsidies en budgetten vertraagt projecten
 - het Europees Stelsel van Rekeningen (ESR) (ESR)- en Eurostat-regels zijn complex en moeilijk toepasbaar
 - Lokale besturen zijn afhankelijk van regelgeving op verschillende niveaus (Vlaams, federaal en Europees)



- **Markcontext**

- Concurrentie met private ontwikkelaars voor middelen, capaciteit en investeringen kan de realisatie van publieke projecten bemoeilijken. Private actoren kunnen vaak sneller schakelen en aantrekkelijkere voorwaarden bieden, waardoor zij voorrang krijgen op de markt.

4. Hefbomen en aanbevelingen

Strategisch

- ✓ Stimuleer en ontwikkel strategisch vastgoedplannen op lange termijn
- ✓ Werk programmatisch (niet project per project maar op portefeuilleniveau)
- ✓ Laat je inspireren door bestaande trajecten zoals BE REEL en SURE2050¹

Schaalvergroting

- ✓ Bundel projecten om ze aantrekkelijker te maken voor de markt
- ✓ Zorg voor voldoende volume om investeerders en ESCO's aan te trekken
- ✓ Werk met portefeuilles van gebouwen: combineer schaalvergroting met ondersteuning, zodat lokale besturen de complexiteit van pooling beter aankunnen

Financiering

- ✓ Koppel subsidies aan het behalen van energieprestaties
- ✓ Ontwikkel duidelijke en reproduceerbare financieringsmodellen
- ✓ Werk met een voorspelbare subsidieplanning (tijdslijnen en regels)²
- ✓ Overweeg een energieprestatiepartnerschap (EPP)

Vereenvoudig regelgeving

- ✓ Verduidelijk en vereenvoudig het Europees Stelsel van Rekeningen (ESR) en boekhoudkundige regels

Om de klimaatdoelstellingen te halen, zijn nu vooral diepgaande renovaties nodig. Daarom verdient het energieprestatiepartnerschap (EPP) verdere aandacht. Dit model sluit mogelijk beter aan bij de financierings- en boekhoudkundige realiteit van lokale besturen dan het klassieke EPC-model, zeker wanneer een ESCO de investering financiert. Verdere verduidelijking van de boekhoudkundige verwerking binnen de beleids- en beheerscyclus (BBC) en praktische richtlijnen voor lokale besturen kunnen helpen om dit model breder toe te

¹ <https://www.be-reel.be/> en <https://sure2050.be/>

² Ter indicatie: de energetische renovatie van het federale gebouwenpatrimonium vereist naar schatting investeringen van ongeveer 5 miljard euro over tien jaar. De financiering daarvan zou voor de helft via publieke middelen en voor de helft via publiek-private samenwerkingen (PPS) verlopen (Federaal Energie- en Klimaatplan).



passen. Daarnaast blijft overleg met Eurostat en andere bevoegde instanties nodig om de regelgeving beter af te stemmen op de investeringsnoden van de renovatieopgave.

- ✓ Bevraag de stakeholders ruim op tijd en gebruik hun advies bij de opmaak van de regelgeving zodat de rechtszekerheid over budgettaire behandeling van projecten duidelijk is
- ✓ Stem regels beter af tussen beleidsniveau's

Versterk ondersteuning voor lokale besturen

- ✓ Praktisch ontzorging via een loket of model veb (Vlaams Energie Bedrijf)
- ✓ Werk met standaardcontracten
- ✓ Maak een duidelijke rolverdeling³

5. Conclusie

Fossielvrije gebouwen vragen om meer schaal, duidelijke strategische keuzes en aangepaste randvoorwaarden. Grote en goed georganiseerde projecten blijken het meest succesvol, terwijl kleinere projecten en samenwerking tussen de stakeholders nog te vaak stranden op organisatorische en financiële drempels. Tegelijk remmen onzekerheid over regelgeving, financiering en subsidies de bereidheid om te investeren.

Het realiseren van de klimaatdoelstellingen voor het publieke patrimonium vraagt een programmatische aanpak. Tegen 2050 staat België volgens Rebuild Belgium dus ongeveer 8.349 renovaties en 601 nieuwbouwprojecten in het publieke gebouwenpatrimonium te wachten. De schaal en het tempo van de renovatieopgave maken het moeilijk om uitsluitend via afzonderlijke projecten voldoende impact te realiseren. Een gezamenlijke aanpak kan helpen om expertise, financiering en uitvoering beter op elkaar af te stemmen. Daarom verdient de oprichting van een taskforce met vertegenwoordigers van de Vlaamse overheid, lokale besturen, financiers en uitvoerende partners verdere verkenning. Deze taskforce kan een concreet actieplan ontwikkelen met duidelijke prioriteiten, resultaten en timing.

6. Wie is Life BE FREE?

BE FREE staat voor **BE**lgian **F**inancing **R**oundtables on **E**nergy **E**fficiency.

³ Een voorbeeld is een "light ESCO"-model, zoals toegepast door Renowatt, waarbij de ESCO na de uitvoering gedurende meerdere jaren (bv. drie jaar) betrokken blijft om de prestaties op te volgen en de vooropgestelde energiebesparingen te garanderen. Dergelijke modellen situeren zich tussen HVAC-georiënteerde energieprestatiecontracten (zoals aangeboden door het veb) en meer geïntegreerde Design-Build-Finance-Maintain (DBFM)-formules.
<https://www.renowatt.be/>



Het consortium bestaat uit zes partners: Febelfin, IDEA Consult, Embuild, VVSG, Wattson en The Shift.

Het Life BE FREE-project maakt deel uit van het Europese LIFE-programma, een instrument voor de financiering van milieubeleid en klimaatactie. Life BE FREE stelt de organisatie voor van een permanente rondetafel die alle belanghebbenden samenbrengt om innovatieve financieringsoplossingen te bespreken en te vinden om de energietransitie van gebouwen in België te versnellen. In samenwerking met de financiële sector en de bouwsector wil het project iedereen toegang geven tot financiering voor de groene transitie. Het loopt tot september 2026.

7. Vragen?

Het Life BE FREE-consortium staat altijd open voor nieuwe ideeën, nieuwe discussies en nieuwe samenwerkingen. Wij blijven tot uw beschikking om te discussiëren of om u meer informatie te geven over een punt dat u aanbelangt of dat u interesseert: info@lifebefree.be.

U vindt eerdere beleidsnota's over de geanalyseerde onderwerpen: EPC, mede-eigendommen, premies, enz. op onze website: www.lifebefree.be.

8. Disclaimer

Dit document werd opgesteld in het kader van het Life BE FREE-project, in overleg met alle consortiumleden. Het biedt een gezamenlijke analyse en algemene aanbevelingen over de besproken thema's. Het document weerspiegelt niet noodzakelijk de volledige of definitieve standpunten van elke partner, zeker niet wat betreft hun regionale of lokale bevoegdheden en gevoeligheden.

Voor verdere toelichting of specifieke standpunten van de partners, kunnen lezers rechtstreeks contact opnemen met de betrokken organisaties.

Colofon
Verantwoordelijk uitgever
Daniel Kryszkiewicz (Febelfin)
Projectcoördinator LIFE BE FREE

Auteur
Life BE FREE Consortium – www.lifebefree.be



Co-funded by
the European Union

Opvattingen en meningen zijn echter uitsluitend die van de auteur(s) en komen niet noodzakelijk overeen met die van de Europese Unie of CINEA. Noch de Europese Unie, noch de subsidieverlenende instantie kan hiervoor verantwoordelijk worden gehouden.