



datum: 17 september 2026

LIFE BE FREE

Q&A 6e nationale rondetafel ESCO & Publiek patrimonium

Op 17 september 2026 organiseerde Life BE FREE de zesde nationale rondetafel rond innovatieve financiering en renovatie van gebouwen. Tijdens deze bijeenkomst deelden sprekers uit de publieke sector, de zorgsector, de energiesector en de vastgoedwereld hun ervaringen met energieprestaties, renovaties, warmtenetten en nieuwe financieringsmodellen. De deelnemers kregen de kans om vragen te stellen en in gesprek te gaan met de experts. Dit document bundelt de belangrijkste vragen en antwoorden van de rondetafel op een heldere en toegankelijke manier.

Vragen in verband met presentatie Korian en Wattson

Gebruiken jullie al het flexibiliteitspotentieel van elektrificatie (warmtepompen, elektrische voertuigen, zonnepanelen ...)?

Life BE FREE benoemt elektrificatie en flexibiliteit expliciet als een nieuw businessmodel voor ESCO's. Warmtepompen, zonnepanelen, batterijen en slim energiemanagement zorgen niet alleen voor energiebesparingen, maar kunnen ook extra inkomsten opleveren via flexibiliteitsdiensten.

Jullie vermelden EBITDA-neutraliteit als vereiste. Moet de financiering ook buiten de balans blijven? Zo niet, waarom dan niet gewoon een lening aangaan?

Niet noodzakelijk. Voor veel publieke organisaties en zorginstellingen speelt niet alleen de impact op de kasstroom een rol, maar ook de invloed op de balans, de schuldcapaciteit en de ESR-/Eurostat-classificatie. Life BE FREE wijst erop dat boekhoudkundige regels en ESR-classificatie vaak een belangrijke factor zijn bij investeringsbeslissingen. Een lening is eenvoudiger, maar een ESCO-oplossing kan daarnaast prestaties garanderen, technische risico's overnemen en de uitvoering mee ontzorgen.



Kan het extra comfort dat een ESCO-renovatie oplevert financieel worden gewaardeerd voor de bewoners?

Ja, maar meestal onrechtstreeks. ESCO-contracten waarderen vooral de energiebesparingen. Een beter thermisch comfort, een gezonder binnenklimaat, meer welzijn en soms ook een hogere gebouwwaarde zijn bijkomende voordelen. Bij huurwoningen kan een deel van deze meerwaarde, afhankelijk van de lokale regelgeving, doorwerken in de huurprijs.

Zijn samenwerkingen mogelijk met andere eigenaars van woonzorgcentra die minder dan tien gebouwen in portefeuille hebben?

Life BE FREE benadrukt dat voldoende schaal belangrijk is, maar stelt ook voor om projecten te bundelen in een gezamenlijke portefeuille of via collectieve structuren. Samenwerking tussen verschillende eigenaars kan dus helpen om voldoende volume te creëren voor financiers en ESCO's. De grootste uitdaging zit meestal in de coördinatie en de besluitvorming.

Is er nog een businesscase zonder subsidies?

Ja, maar dat hangt af van het gebouw, de energieprijzen en de omvang van de renovatie. Life BE FREE stelt vast dat onzekerheid over subsidies investeringen kan vertragen, maar beschouwt ESCO-modellen niet als volledig afhankelijk van subsidies. Vooral grotere projecten van meer dan ongeveer 2 miljoen euro blijven vaak interessant dankzij schaalvoordelen en gegarandeerde energiebesparingen.

Vragen in verband met presentatie Watt Matters

Waarom wordt deze aanpak niet op grote schaal toegepast in alle mede-eigendommen? Wat zijn de belangrijkste hefbomen?

De grootste drempels zijn de complexe besluitvorming binnen mede-eigendommen, de financiering, het gebrek aan standaardisatie en de moeilijkheid om alle mede-eigenaars mee te krijgen. Belangrijke hefbomen zijn goede begeleiding, aangepaste financieringsoplossingen, gestandaardiseerde contracten en duidelijke informatie voor mede-eigenaars. Dit sluit aan bij de conclusies van Life BE FREE over het belang van duidelijkheid, financiering en begeleiding.



Was het moeilijk om mede-eigenaars het concept van Energy Performance Contracting toe te lichten?

Voor veel mede-eigenaars blijft Energy Performance Contracting een relatief onbekend model. De grootste uitdaging is meestal niet technisch, maar ligt in het uitleggen van risicodeling, terugverdientijden, garanties en besluitvorming binnen de vereniging van mede-eigenaars. Duidelijke communicatie en standaardmodellen zijn daarom essentieel.

Is het eenvoudig om deze werken uit te voeren terwijl de appartementen bewoond zijn?

Dat hangt af van de aard van de werken. Technische ingrepen aan stookplaatsen, gevels en daken kunnen vaak met beperkte hinder worden uitgevoerd. Werken aan leidingen of installaties in de appartementen vragen meer organisatie. Een goede voorbereiding en duidelijke fasering zijn belangrijk om de overlast te beperken.

Vragen in verband met presentatie Kelvin Solutions

Ook met de uitfasering van gas blijft woningisolatie nodig. Hoe beïnvloedt dat de businesscase van een warmtenet?

Goede isolatie verlaagt de warmtevraag. Daardoor daalt het energieverbruik, maar ook het verkochte warmtevolume van een warmtenet kan afnemen. Tegelijk maakt isolatie lage temperatuurwarmte mogelijk en vermindert ze de benodigde productiecapaciteit. Op lange termijn versterken beide elkaar: eerst de vraag beperken, daarna efficiënte fossielvrije warmte leveren.

Wat als Agfa op termijn die locatie verlaat?

Dat is een gekend risico bij industriële restwarmtenetten. Daarom wordt meestal ingezet op meerdere warmtebronnen, back-upinstallaties en contractuele garanties. De haalbaarheid hangt sterk af van de mogelijkheid om alternatieve warmtebronnen aan te sluiten.

Welke kosten zijn hieraan verbonden en wie betaalt die?

Meestal gaat het om kosten voor studie, ontwerp, uitvoering, financiering, onderhoud en monitoring. Afhankelijk van het gekozen model betaalt de gebouweigenaar zelf, financiert een ESCO de investering en wordt die terugbetaald via energiebesparingen, of wordt gewerkt met een combinatie van eigen middelen, leningen en subsidies.



Hoe zit het met een warmtenet in de zomer?

In de zomer daalt de warmtevraag sterk, maar er blijft vaak behoefte aan sanitair warm water. Sommige warmtenetten worden dan ingezet voor industriële processen, koeling of seizoensopslag. De economische uitdaging bestaat erin de infrastructuur ook buiten het stookseizoen voldoende te benutten.

Wie heeft dit project gefinancierd?

Dit project werd gerealiseerd met de financiële steun van de Vlaamse overheid en met de inzet en bijdrage van de verschillende projectpartners.

Waarom werd bij de schoolrenovatie gekozen voor biomassa en gas als back-up en niet voor warmtepompen?

Dit was een uitdrukkelijke vraag van het lokaal bestuur zelf. Bij publieke aanbestedingen wordt vaak gewerkt met maatregelen die verplicht moeten worden uitgevoerd door de ESCO.

Vragen in verband met de presentatie van Luminus Solutions

Wat is de financieringsoplossing van het project in Fontaine-l'Évêque? Gaat het om ESCO-financiering door Luminus Solutions en zo ja, met welke looptijd?

Bij dit project staat de klant zelf in voor de financiering, aangevuld met subsidies van het Waalse Gewest. Grondige renovaties zijn vaak moeilijk realiseerbaar in een model waarbij de ESCO zelf de volledige financiering op zich neemt. Luminus Solutions geeft in dit project wel een energiebesparingsgarantie van meer dan 65%.

Welke financieringsoplossingen zijn nodig voor burgergedreven renovaties?

Burgers hebben nood aan een vlotte toegang tot renovatiefinanciering via geïntegreerde ondersteuningsstructuren. Belangrijke elementen zijn:

- Voorfinancieringsmechanismen.
- Sociale en betaalbare renovatieleningen.
- Financieringspakketten die subsidies en leningen combineren.
- Collectieve financieringsoplossingen voor appartementsgebouwen en wijken.
- Onafhankelijke loketten die burgers begeleiden bij financieringsmogelijkheden.



Daarnaast blijft technische ondersteuning belangrijk. Veel renovatieprojecten stranden niet door een gebrek aan geld, maar door juridische, technische of organisatorische drempels.

Algemene vraag in verband met renovatie van publiek patrimonium

Er werd een cijfer van 50.000 m² voor publieke gebouwen getoond. Dat lijkt erg weinig. Werden lokale besturen hierin meegenomen?

Volgens Rebuild Belgium omvat het Belgische publieke patrimonium ongeveer 8.788 gebouwen. Ongeveer 95% daarvan heeft nood aan een energetische renovatie. Tegen 2050 gaat het volgens dezelfde studie om ongeveer 8.349 renovaties en 601 nieuwbouwprojecten. Lokale besturen werden niet volledig opgenomen in de studie omdat de nodige open data over gemeentelijke gebouwen nog niet beschikbaar was