

## Convergentie inzake de energierenovatie van openbare gebouwen

De renovatie van openbare gebouwen en de bouw van nieuwe openbare gebouwen spelen een sleutelrol in de verwezenlijking van de (Europese) doelstellingen ter vermindering van de uitstoot van broeikasgassen door de bouwsector tegen 2030 en 2050. De nationale en Europese strategieën hebben hun voorbeeldfunctie goed begrepen en stelden dan ook ambitieuze doelstellingen vast, alsook kortere termijnen om die te bereiken.

\* \* \* \* \*

Brupartners, de Centrale Raad voor het Bedrijfsleven, de Conseil économique, social et environnemental de Wallonie en de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen hebben op 1 februari 2022 samen een webinar georganiseerd over de energierenovatie van openbare gebouwen in België.

Dit evenement bood een waar platform voor uitwisseling en dialoog en gaf deelnemers van allerlei achtergronden de gelegenheid om goede praktijken uit alle delen van het land te ontdekken. Het Vlaams Energiebedrijf, Renowatt in Wallonië, de alliantie Renolution in Brussel en de Regie der Gebouwen op federaal niveau reikten tal van inspirerende ideeën aan om echt vooruitgang te boeken op het traject naar de renovatie van de overheidsgebouwen, die tegen 2040 koolstofneutraal moeten worden.

### *Trias energetica*

De drie sprekers die op regionaal niveau opereren (VEB, Renowatt, Renolution), deelden hun succesverhalen om de **energie-efficiëntie** van openbare gebouwen te verbeteren en terzelfder tijd het **comfort** van de gebouwen te verhogen. De nagestreefde doelstellingen zijn zowel **kwantitatief (renovatiegraad) als kwalitatief**. Deze goede praktijken lijken veel gemeenschappelijke elementen te vertonen. Sommige daarvan komen overigens overeen met de principes die de Regie der Gebouwen in haar strategie naar voren heeft gebracht.

De openbare gebouwen kunnen als **voorbeeld** dienen voor de privésector en een impact hebben op het dagelijkse leven van de burgers<sup>1</sup>. Sommige van de geïdentificeerde gemeenschappelijke elementen zouden ook als inspiratiebron kunnen dienen voor de verbetering van de renovatie van het private gebouwenbestand.

Drie voorafgaande gouden regels (**TRIAS ENERGETICA**) zullen als leidraad dienen voor de voorgestelde strategieën: in de eerste plaats het energieverbruik verminderen (rationeel energiegebruik of vermindering van de behoeften, bv. door een vermindering van de

---

<sup>1</sup> Zo dragen bijvoorbeeld energie-efficiënte, goed geventileerde scholen bij tot het comfort van de leerlingen en kunnen ze de concentratie en het leervermogen bevorderen.

gebruikte oppervlakte); vervolgens gebruik maken van hernieuwbare energiebronnen en ten slotte de fossiele brandstoffen efficiënt gebruiken.

### ***Deskundige, systemische, alomvattende en op maat gemaakte oplossing***

De drie regionale actoren stellen **sleutel-op-de-deuroplossingen** voor. Na een analyse van de behoeften van de klant, zijn energiebesparingspotentieel (energiekadaster) en het beschikbare budget wordt een allesomvattende oplossing op maat voorgesteld. De drie bedrijven bieden een **volledige begeleiding**, vanaf de voorafgaande analyse, via de keuze van de materialen, van de technische oplossingen en van de vakberoepen, tot de opvolging van de bouwplaats en de evaluatie van de energie-efficiëntie (monitoring). Ze fungeren als aankoopcentrale of als bemiddelaar met hun klanten die energieonderhouds- en energieprestatiecontracten (EPC's) afsluiten.

Dit maakt het o.m. mogelijk de rigiditeiten te verminderen die vaak in de **besluitvormingsprocessen** aanwezig zijn, vooral wanneer het gaat om te nemen beslissingen die geen verband houden met de kernactiviteiten van de instelling (de inrichtende macht van een school beschikt bv. doorgaans niet over expertise op het vlak van renovatieoplossingen). De beslissingen inzake financiering worden hierdoor vergemakkelijkt, aangezien de situatie en de oplossingen duidelijk worden geïdentificeerd. Bovendien is het ook **de faciliterende organisatie** die zorgt voor de kwaliteitscontrole, het toezicht op de naleving van het budget en de gerealiseerde besparingen.

Deze **alomvattende of systemische aanpak** van de renovatie is een van de sleutels tot succes. De klant heeft één aanspreekpunt voor de verbetering van de energie-efficiëntie van zijn gebouw (**one stop shop** of aankoopcentrale), dat voor hem een integrale aanpak en een integrale offerte voorbereidt, waarin de **expertise** van specialisten op allerlei gebieden (technisch, juridisch enz.) wordt gebundeld. Er is dus een betere **coördinatie** tussen de verschillende bij het project betrokken partijen, die bovendien over één aanspreekpunt beschikken, en de **uitwisseling van informatie** over de betrokken gebouwen is gewaarborgd, zodat de klant zich op zijn kernberoep kan concentreren (**gemoedsrust - geen zorgen**).

### ***Metten is kunnen en willen handelen***

**De evaluatie van het energiebesparingspotentieel** is een van de eerste stappen van elk project, na de analyse van de behoeften en van het inzicht in de visie van de cliënt. De energieprestatiecertificaten, de **energie-audits** hebben als doel een betere kennis te verwerven van de technische en fysieke details van de gebouwen. De hieruit voortvloeiende aanbevelingen dienen om **prioriteiten en de routekaarten** voor de investeringen vast te stellen. Zonder deze voorafgaande evaluatie is het onmogelijk de te ondernemen acties goed af te bakenen. Het doel is strategische keuzes te maken om het beste energierendement te bereiken. Voorts beklemtonen de sprekers het belang van een zeer nauwkeurig systeem van **energiemeting en -submeting** in de gebouwen om het verbruik beter op te volgen.

### ***Efficiënte toewijzing van middelen***

Op die manier past de voorgestelde oplossing altijd in de specifieke context van de cliënt en is ze het resultaat van een **gestructureerde aanpak**, waarbij de geleverde inspanningen (financieel, qua tijd enz.) op de meest efficiënte wijze worden gericht. Naast een **efficiëntere toewijzing van de middelen** zijn het ook de **schaalvoordelen** – door het bundelen van de contracten en de hoogwaardige technische expertise (zowel wat het gebruikte materieel als wat de accreditatie van de ondernemingen betreft) of door te werken per "pool" van gebouwen - die **sommige belemmeringen voor de financiering zullen wegnemen** en investeringen mogelijk zullen maken die niet mogelijk zouden zijn geweest indien de klant het project zelf had moeten uitvoeren. **Concurrerende prijzen** worden dan bereikt voor een hoge kwaliteit en expertise. Dankzij de ontwikkelde netwerken en kennis kunnen **alternatieve financieringsbronnen** worden gecreëerd (investeringsplatformen...) of ingezet (Europese financiering). Bovendien kunnen na de voorafgaande analyse met **weinig middelen** energiebesparingen worden bereikt, bijvoorbeeld door een **betere regeling** van de bestaande verwarmingssystemen.

### ***Flexibele contracten en gegarandeerde resultaten***

De energie-onderhoudscontracten en energieprestatiecontracten (EPC's) zorgen voor een **gegarandeerd resultaat, een gegarandeerd comfortniveau** (bereiken van een bepaalde temperatuur, binnenluchtkwaliteit enz.) en prestatiegericht onderhoud (tijdens de duur van het contract). De gezamenlijke diensten worden verzekerd door de faciliterende organisatie en soms door een ESCO (Energy Service Company): audit + studie + financiering, ontwerp, installatie, onderhoud, controle, reporting.

Voorts kunnen de **contracten** tussen de aankoopcentrales en hun klanten na elke fase van het project worden opgezegd: dit geeft de klant de **flexibiliteit** om van een project af te zien wanneer uit de voorafgaande analyse blijkt dat het energiebesparingspotentieel te laag, of het budget te hoog is. Bovendien legt het contract een bepaald niveau van energie-efficiëntie op, maar laat het de ESCO's vaak de vrije keuze om te bepalen hoe zij dat willen bereiken.

### ***Samenwerken om te innoveren***

Voorts draait de filosofie die door onze drie sprekers werd uiteengezet om **samenwerking tussen de verschillende specialisten** die voor een project worden samengebracht: het doel is samen de meest geschikte oplossing voor de klant aan te bieden, bijvoorbeeld door **innovatie op het gebied van energietechnologieën te stimuleren**. Renowatt, het VEB of de alliantie Renolution fungeren in dat geval als platform voor uitwisseling en dialoog met het oog op een optimale en passende oplossing.

### ***Criteria voor de gunning van de projecten***

Een andere bijzonderheid van deze projecten is dat **prijs en kwaliteit** niet de enige **criteria zijn voor de gunning** van de opdracht: ook **duurzaamheid** (milieu-impact, impact van de

materiaalkeuze, waterbeheer, biodiversiteit, circulariteit enz.) maakt deel uit van deze criteria, evenals, in voorkomend geval, overwegingen inzake respect voor en behoud van het **patrimonium**. Sommige projecten maken er een punt van **lokale werkgelegenheid en opleiding** te bevorderen: ze passen hun bestekken aan om de kmo's in staat te stellen hierop in te spelen en stimuleren het gebruik van een **flexibele sociale clausule** met twee componenten: beroepsopleiding (bv. de ontwikkeling van vaardigheden op het gebied van energierenovatie en circulaire renovatie; de opleiding van professionals in de bouw op het vlak van duurzaam bouwen) EN/OF uitbesteding aan de sociale economie via aangepaste bedrijven. **Zachte mobiliteit en elektromobiliteit** zijn ook geïntegreerd in het algemene bouwconcept.