

AGENTSCHAP
FACILITAIR BEDRIJF



BEGELEIDING VAN VLAAMSE ENTITEITEN BIJ DE ONTWIKKELING VAN EEN STRATEGISCH VASTGOEDPLAN

8 oktober 2020

Nota in het kader van
het Vlaams Energie en Klimaatplan en
het Intern Klimaatplan Vlaamse overheid

van

Frank Geets
Administrateur-generaal
Agentschap Facilitair Bedrijf

Frederik Hindryckx
Algemeen directeur
Vlaams Energiebedrijf

1 Inleiding

Deze nota is bedoeld om te komen tot een gezamenlijke visie over de Opdracht aan Het Facilitair Bedrijf en het Vlaams Energiebedrijf om Vlaamse entiteiten te begeleiden bij de opmaak van een Strategisch Vastgoedplan. Deze Opdracht kadert in het Vlaams Energie en Klimaatplan 2021-2030 (VEKP) waarin energie en klimaatdoelstellingen voor onder meer het patrimonium van de Vlaamse overheid werden bepaald als onderdeel van de doelstellingen voor de Vlaamse overheid zelf. In het VEKP wordt gesteld dat “(...) *alle entiteiten van de Vlaamse overheid zullen begeleid worden tot het maken van een patrimoniumanalyse en het opstellen van een masterplan richting CO₂-neutraliteit vóór 2050. Deze lange termijnvisie zal ook vertrekken van een Vlaams overheidsbreed perspectief waarbij entiteiten aangemoedigd worden hun vastgoedstrategie en patrimoniumbeheer in een bredere context te bekijken (clustering met andere entiteiten, samenwerking met privé-spelers...)”*¹

De Opdracht ligt in het verlengde van het [Actieplan Energie-efficiëntie](#) door het Vlaams Energiebedrijf en het [Actieplan Gebouwen](#) van Het Facilitair Bedrijf die onderdeel uitmaken van het Intern Klimaatplan Vlaamse overheid. Deze actieplannen werden op 19 april 2016 tijdens de eerste Vlaamse klimaatop samen met andere Actieplannen gelanceerd. De Actieplannen worden in het kader van het VEKP geactualiseerd en aangevuld met bijkomende doelstellingen en acties. Voor de verdere concretisering is een interdepartementale werkgroep opgericht.

De Opdracht is nauw verbonden met het door Europa gesubsidieerd SURE2050 project dat loopt van 1 mei 2019 tot eind oktober 2022. SURE2050 maakt onderdeel uit van het VEKP.

Op 29 mei 2020 keurde de Vlaamse Regering bovendien de lange termijn renovatiestrategie 2050 (LTRS 2050) goed. Die vraagt een koolstofneutraal gebouwenpark voor verwarming, sanitair warm water, koeling en verlichting tegen 2045 voor de overheid.

In deze nota wordt informatie gegeven over de context van de Opdracht, de Opdracht zelf en wordt een voorstel gedaan van de taakverdeling tussen de verschillende betrokken partijen met in het bijzonder die tussen Het Facilitair Bedrijf en het Vlaams Energiebedrijf.

2 Context

2.1 Het Vlaams Energie en Klimaatplan 2021 - 2030 (VEKP)

De Vlaamse Regering keurde op 9 december 2019 het Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030 definitief goed.

Vlaanderen streeft de doelstelling na om tegen 2030 zijn broeikasgasemissies in de niet-ETS sectoren² te reduceren met 35% ten opzichte van 2005.

Ter uitvoering van artikel 5 van de richtlijn energie-efficiëntie moet voor bestaande overheidsgebouwen in eigendom een renovatietraject worden opgezet om jaarlijks minstens 3% van de vloeroppervlakte diepgaand te renoveren.

¹ VEKP, p 151.

² Emissies die niet onder het Europees emissiehandelssysteem vallen (niet-ETS): emissies door transport, huishoudens, handel & diensten, landbouw en enkele onderdelen van de sectoren industrie en energie.

Lidstaten konden ook een alternatieve benadering voorstellen om een equivalente energiebesparing teweeg te brengen.³ De Vlaamse overheid koos hier om een alternatieve benadering op poten te zetten. In 2016 werd in het kader van deze alternatieve benadering het actieplan energie-efficiëntie voor de Vlaamse overheid opgemaakt.

De doelstelling van dit actieplan is om tegen 2030 de CO₂-uitstoot van entiteiten van de Vlaamse overheid met 40% te doen dalen. Daarnaast wordt ook een daling in het primair energiegebruik met 27% vooropgesteld. Dat komt voor elke entiteit neer op een jaarlijkse energiebesparing van 2,09%.

Op vlak van gebouwen bevestigt het Vlaams regeerakkoord 2019-2024 dat de broeikasgassen met 40% gereduceerd moeten worden in 2030 ten opzichte van 2015 (behoudens voor entiteiten welke beschikken over gegevens vanaf 2005 en reeds eerder aan energiebeheer doen) en wordt de eigen Vlaamse doelstelling vanaf 2020 op vlak van primaire energiebesparing van het gebouwenpark verscherpt naar 2,5% per jaar.

Om deze doelstelling te bereiken, zijn er twee centrale actoren aangeduid, nl. Het Facilitair Bedrijf en het Vlaams Energiebedrijf.

Voor de publieke overheden is het belangrijk om via masterplannen gericht te investeren in energie-efficiëntie. Voor de Vlaamse Overheid zal het Actieplan Gebouwen bij Het Facilitair Bedrijf en het Actieplan Energie-Efficiëntie bij het VEB worden verdergezet en worden geoptimaliseerd. Het TERRA-platform, de Vlaamse patrimonium- en energiedatabank, zal verder ingezet worden voor de rapportering en benchmarking van energiegebruiksgegevens in de publieke sector.

Om een duidelijker inzicht te krijgen in de huidige energieprestatie van niet-woongebouwen, moeten uiterlijk tegen 2025 alle grote niet-woongebouwen (waar de mogelijkheid tot verwarming of koeling voorzien is) over een EPC-NR (energieprestatiecertificaat voor grote niet-residentiële gebouwen) beschikken. Vanaf 2030 moeten deze gebouwen een minimaal energieprestatielabel bereiken. Overheidsgebouwen binnen het Vlaams Gewest geven het goede voorbeeld door vóór 2028 aan dit label te voldoen.

Het VEKP voorziet volgende maatregelen op vlak van vastgoed:

1. Opmaak van langetermijnvastgoedstrategieën richting CO₂-neutraliteit

Essentieel bij de renovatie van het gebouwenpark en rationalisering van de technische installaties is een langetermijnvisie waarbij verder gekeken wordt dan de doelstelling 2030. Alle entiteiten van de Vlaamse overheid zullen begeleid worden tot het maken van een patrimoniumanalyse en het opstellen van een masterplan richting CO₂-neutraliteit vóór 2050. Deze langetermijnvisie zal ook vertrekken van een Vlaams overheidsbreed perspectief waarbij entiteiten aangemoedigd worden hun vastgoedstrategie en patrimoniumbeheer in een bredere context te bekijken (clustering met andere entiteiten, samenwerking met privé-spelers...).

³ De Europese richtlijnen voor publieke gebouwen hebben ondertussen een bredere scope dan oorspronkelijk bepaald in de EED. De EPBD heeft betrekking op alle openbare gebouwen en niet alleen op "gebouwen van overheidsinstanties" die eigendom zijn van en gebruikt worden door de centrale overheid. Beleidsmaatregelen en acties hebben bijvoorbeeld ook betrekking op gebouwen die worden gebruikt (bijv. geleased of gehuurd) door lokale of regionale overheden en gebouwen die eigendom zijn van de centrale, regionale of lokale overheid, maar niet noodzakelijkerwijs door hen worden gebruikt. Dit is ook de aanpak binnen SURE2050.

2. Actieplan renovatie gebouwenpatrimonium

Elke entiteit heeft de verplichting om de geschetste doelstellingen te halen. Hiervoor kan ze beroep doen op een gamma aan ondersteunende maatregelen (energiescans, begeleiding bij het afsluiten van energieprestatiecontracten, visualisatie energiedata en koppeling aan patrimoniumgegevens, benchmarking, projectsubsidies...). De evolutie van de verbruiken van elke afzonderlijke entiteit wordt jaarlijks opgevolgd en teruggekoppeld.

3. Ontzorging entiteiten door de centralisatie van het beheer van kantoorgebouwen

Het vastgoed van de verschillende entiteiten van de Vlaamse overheid wordt overgenomen door Het Facilitair Bedrijf die het gebouwbeheer zal verzorgen. Op die manier worden de diverse entiteiten ontzorgd en kunnen die zich op hun kerntaak focussen. Door schaalvergroting en het centraliseren van de nodige expertise kan het Facilitair Bedrijf de klimaatdoelstellingen op een efficiëntere manier aanpakken.

2.2 Langetermijnrenovatiestrategie 2050

Op 29 mei 2020 keurde de Vlaamse Regering de langetermijnrenovatiestrategie 2050 (LTRS 2050) goed.

Voor niet-woongebouwen streeft Vlaanderen naar een koolstofneutraal gebouwenpark voor verwarming, sanitair warm water, koeling en verlichting tegen 2050, met een voorbeeldrol voor de overheid. Voor de publieke kantoorgebouwen wordt voorgesteld om de voorbeeldrol waar te maken door al in 2045 te voldoen aan de langetermijndoelstelling van een koolstofneutraal gebouwenpark. De semi-publieke gebouwen (scholen, gezondheid) en private gebouwen (kantoren, handel, horeca,...) krijgen tot 2050 om te voldoen aan de langetermijndoelstelling.

2.3 SURE2050

SURE2050 staat voor SUsustainable Real Estate (Duurzaam Vastgoed). Dit initiatief valt onder het Europees Horizon2020 programma en werd gestart begin 2019 door het Vlaams Energiebedrijf (VEB) als projectcoördinator, de Vlaamse provincies en hun steunpunten Duurzaam Wonen en Bouwen, Factor4, Fluvius en Het Facilitair Bedrijf. SURE2050 loopt tot oktober 2022. Het ondersteunt lokale besturen en centrale Vlaamse overheden bij het opmaken van een strategisch vastgoedplan, met koolstofvrije gebouwen tegen ten laatste 2050 als uitgangspunt. Deelnemende overheden krijgen daarnaast ook coaching bij de voorbereiding van effectieve investeringsprojecten. SURE2050 is ook een kennisontwikkelingsprogramma op het gebied van duurzaam vastgoedbeleid en beheer.

Naast consortium-partner maakt Het Facilitair Bedrijf ook gebruik van de dienstverlening binnen SURE2050 en maakt zij deel uit van de doelgroep waarvoor SURE2050 is opgezet. In dit kader wordt door Het Facilitair Bedrijf ook een Strategisch Vastgoedplan opgemaakt.

2.4 Inkanteling vastgoed bij Het Facilitair Bedrijf

De Vlaamse Regering wil het beleid en beheer van het patrimonium op een gemeenschappelijk niveau organiseren om te komen tot een (kosten)efficiëntere organisatie en een betere benutting van dit patrimonium (beslissing van 20 december 2019 VR 2019 2012 DOC.1313 en van 17 juli 2020 VR 2020 1707 DOC.0860). Hiermee wordt invulling gegeven aan het principe om als Vlaamse overheid te fungeren als een holding. In eerste instantie worden de zuivere kantoorgebouwen samen met het vastgoed-, technisch, energetisch en facilitair beheer overgedragen aan Het Facilitair Bedrijf.

Andere gebouwen kunnen op vraag van de entiteiten overgedragen worden. Aan Het Facilitair Bedrijf werd de opdracht gegeven om ook hier een regierol in op te nemen. Het patrimoniumbeleid en – beheer voor de kantoorgebouwen moet een voorbeeld worden op het vlak van milieu- en energie-efficiëntie, gestoeld op certificatiesystemen (ISO50001, ISO14001) en instrumenten (GRO) en biedt zo een antwoord op de klimaatuitdagingen.

De inkanteling van de kantoorgebouwen zal gefaseerd gebeuren en dient tegen 1 mei 2024 volledig te zijn uitgevoerd.

3 Vlaamse entiteiten en gebouwen die in aanmerking komen voor de Opdracht

3.1 Vlaamse entiteiten met een eigen patrimonium

Alle entiteiten die gevat zijn door de besparingsdoelstelling van het interne Klimaatplan van de Vlaamse overheid op voorwaarde dat zij verantwoordelijk zijn voor het beheer van een patrimonium.

Het overzicht van de entiteiten die gevat zijn door de besparingsdoelstelling is beschikbaar op <https://wegwijs.vlaanderen.be/#/organisations> - toepassingsgebied 'Klimaatplan Vlaamse Overheid'.

Entiteiten die na de inkanteling van kantoorgebouwen bij Het Facilitair Bedrijf geen gebouwen meer overhouden vallen niet meer onder de doelgroep van de Opdracht.

3.2 Onderverdeling van het patrimonium

De gebouwen van Vlaamse entiteiten met een eigen patrimonium (na de inkanteling) kunnen onderverdeeld worden in de volgende categorieën:

1. Gebouwen in eigen beheer met een [beschermd volume](#);
2. Gebouwen in eigen beheer zonder beschermd volume (vb. gemalen, loodsen, technische gebouwen);
3. Gebouwen waarbij de verantwoordelijkheid van het beheer bij een derde partij ligt (concessies, erfpacht, opstal, ...).

Categorie 1

Alle gebouwen in het beheer van Vlaamse entiteiten die onder de toepassing vallen, komen in aanmerking voor de Opdracht. De lijst kan kan eventueel uitgebreid worden met Vlaamse entiteiten die in een latere fase beroep wensen te doen op de opgebouwde expertise.

Categorie 2

De technische installaties in gebouwen zonder beschermd volume of niet ondergebracht in een gebouw gebruiken vaak (veel), in hoofdzaak elektrische, energie maar het overige energiegebruik is vaak heel klein. Het beheer en de expertise om het energiegebruik te verbeteren van deze installaties is ook heel specifiek. Het voorstel is om deze gebouwen ook mee te nemen in de Opdracht. In de praktijk houdt dit echter in dat enkel de desbetreffende Vlaamse entiteit en het Vlaams Energiebedrijf hierbij betrokken zullen zijn.

Categorie 3

Een aantal Vlaamse entiteiten hebben gebouwen in erfpacht gegeven aan derden (of andere juridische vormen zoals concessies, recht van opstal, ...). Het beheer van deze gebouwen met inbegrip van het energiebeheer ligt (overwegend) bij de gebruiker van deze gebouwen. Wanneer deze gebruikers niet tot de Vlaamse overheid behoren, wordt het energiegebruik van deze gebouwen niet opgenomen in het energiegebruik van de Vlaamse overheid. De eigenaar of naakte eigenaar blijft wel de Vlaamse overheid, die het gebouw terug verwerft op het einde van de overeenkomst en die gehouden kan zijn tot herstellingen of andere verplichtingen.

Voorstel is om deze categorie van gebouwen binnen de Opdracht mee te nemen voor zover het de opmaak van een strategisch vastgoedplan betreft en om een bijkomende aanpak te ontwikkelen die bijdraagt tot het realiseren van de energie- en klimaatdoelstellingen en tot andere doelstellingen voor deze categorie van vastgoed in het bezit van de Vlaamse overheid.

Huurinkomsten kunnen bijvoorbeeld gereserveerd worden om energiebesparende maatregelen te nemen en bij hernieuwing van de overeenkomsten moet er aandacht gegeven worden aan CO2 neutraliteit.

Indien de overeenkomsten langer lopen dan 2050 en binnen deze periode niet kunnen worden herzien, kan ervoor geopteerd worden om geen acties te bepalen voor deze gebouwen in de vastgoedstrategie tot 2050.

4 Definitie koolstofneutraal patrimonium

In het kader van de Opdracht wordt voorgesteld om te werken met onderstaande definitie, zoals gehanteerd in de langetermijnrenovatiestrategie 2050. Andere definities in deze nota werden opgenomen als onderdeel van het kader en tonen vooral het belang aan van één definitie.

Deze doelstelling kan nog verder verfijnd worden op basis van wijzingen in Vlaamse, Belgische of internationale klimaatdoelstellingen die voor Vlaanderen van toepassing zijn:

<p>In 2045 heeft de Vlaamse overheid een koolstofneutraal patrimonium. Dit is een patrimonium waarvan de koolstofuitstoot tot nul is gereduceerd door de energiebehoeften voor haar gebouwen en technische infrastructuur te verminderen en ervoor te zorgen dat aan de resterende behoeften wordt voldaan met hernieuwbare energiebronnen. Het is een patrimonium waarvan het gemeten totale energieverbruik in de gebruiksfase wordt gedekt door hernieuwbare energiebronnen.</p>
--

5 De Opdracht

5.1 Algemene beschrijving van de Opdracht

Binnen het VEKP zijn drie maatregelen⁴ voorzien om tot een koolstofneutraal patrimonium te komen:

1. Opmaak van langetermijnvastgoedstrategieën⁵ richting CO₂-neutraliteit;
2. Actieplan renovatie gebouwenpatrimonium;
3. Ontzorging entiteiten door de centralisatie van het beheer van kantoorgebouwen.

De Opdracht (maatregel 1) bestaat erin de Vlaamse entiteiten te ondersteunen in de opmaak van een strategisch vastgoedplan om de doelstelling van koolstofneutraliteit te bereiken in 2045.

Deze opdracht kan worden opgedeeld in:

1. Ondersteuning bij opmaak van een strategisch vastgoedplan op niveau entiteit;
2. Optimalisatie op het niveau van het totaal overheidspatrimonium en met mogelijkheden tot samenwerking met lokale overheden en andere partijen;
3. Ondersteuning bij vertaling van een strategisch vastgoedplan voor een entiteit naar concrete acties om tot een koolstofneutraal patrimonium te komen (Energetisch Masterplan);
4. Inschatting van de totale kosten (CAPEX en OPEX) - uitwerken van een totaalplan om de transitie financieel mogelijk te maken;
5. Opvolgen van de voortgang van (1) de opmaak van een strategisch vastgoedplan en (2) monitoring van het energiegebruik en de CO₂-uitstoot.

⁴ Zie context VEPK

⁵ Voorstel is om het begrip vastgoedstrategie uit te breiden naar zowel de strategie voor het vastgoed als de beheerstrategie. De vastgoedstrategie heeft te maken met beslissingen rond behoud en afstoot. De beheerstrategie is verankerd rond het begrip SHEEQ en de risicomatrix die gehanteerd wordt in de doorlichtingsnormeringen.

5.2 Plan van Aanpak voor de Opdracht

5.2.1 Ondersteuning opmaak strategisch vastgoedplan - niveau entiteit

Deze taak wordt opgenomen onder SURE2050, waarbij de methodologie en templates die werden ontwikkeld de basis zullen vormen. Vlaamse entiteiten die nog niet deelnemen aan SURE2050 kunnen alsnog participeren (zie onderstaande tijdlijn) en naast templates ook coaching krijgen bij de opmaak van hun strategisch vastgoedplan volgens de beschikbare budgetten onder SURE2050.



Entiteiten hebben de mogelijkheid zich nog aan te sluiten bij SURE2050 (tot 10 november 2020) om extra ondersteuning en coaching te verkrijgen.

Vlaamse entiteiten die nu reeds deelnemen aan SURE2050 moeten reeds eind 2020 een valabele draftversie van hun strategisch plan voorleggen.

1^{ste} draft versie (1 mei 2021): het Facilitair Bedrijf zal een kwaliteitscontrole uitvoeren op deze versie en aanbevelingen doen binnen een periode van maximaal drie maanden.

Finale draft versie (30 oktober 2021): kwaliteitscontrole door het Facilitair Bedrijf / VEB en ontvangen van aanbevelingen.

Opleveren van een finaal (intern gevalideerd) strategisch vastgoedplan, inclusief beheersstrategie (30/12/2021).

5.2.2 Optimalisatie op het niveau van het totaal overheidspatrimonium

We onderscheiden twee verschillende benaderingen:

- Optimalisatie op het niveau van het Vlaams patrimonium;
- Optimalisatie door samenwerking met andere partijen (steden en gemeenten, ...).

In de opmaak van de strategische vastgoedplannen zal rekening worden gehouden met het streven naar optimalisatie op het niveau van het totaal overheidspatrimonium (top-down benadering) en met mogelijkheden tot samenwerking met lokale overheden en andere partijen (bottom-up benadering) voor een betere bezetting.

De top-down benadering vertrekt vanuit het overzicht over de totaliteit van het patrimonium door het monitoren van de doelstelling via TERRA.

De gegevens uit de Vastgoeddatabank Vlaamse overheid en uit de respectieve strategische vastgoedplannen kunnen aangevuld worden met de volgende informatie:

1. Indeling van gebouwen in clusters:
 - gebouwfuncties/gebouwen die in aanmerking komen voor bundeling (met inbegrip van multi-gebruikers, multifunctionaliteit);
 - gebouwfuncties/gebouwen die niet in aanmerking komen voor bundeling (vb. specifieke gebouwen voor technische installaties zoals pompgemalen).
2. In kaart brengen van de vraag en het aanbod aan vrije capaciteit per Vlaamse entiteit per cluster.

5.2.3 Vertaling van een strategisch vastgoedplan naar concrete acties

Een energetisch masterplan brengt in kaart hoe en op welke termijn het patrimonium dat men wil behouden kan getransformeerd worden tot een toekomstbestendig, koolstofneutraal patrimonium en tegen welke kost.

Energie-efficiëntie (EE) en hernieuwbare energie (HE) maatregelen worden gescreend en samengebracht in een duidelijk en geïntegreerd actieplan op korte, middellange en lange termijn.

Dit actieplan geeft een inzicht in hoeverre de doelstellingen bereikt worden en wat de kostprijs en terugverdieneffecten hiervan zijn.

Het borgen van dit proces is even belangrijk als het initieel opmaken van deze masterplanning. Energiemanagement levert de informatie en inzichten om het energetisch masterplan op te volgen en bij te sturen.

Het VEB ondersteunt Vlaamse entiteiten met de opmaak van een Energetisch Masterplan en de borging van dit proces in TERRA.

De kosten voor het opstellen van een energetisch masterplan worden gedragen door de entiteit. Evenwel kan tot een bepaald bedrag subsidie aangevraagd worden binnen het Actieplan EE.

5.2.4 Inschatting van de totale kosten (CAPEX en OPEX) - uitwerken van een totaalplan om de transitie financieel mogelijk te maken.

De hele transitie naar een toekomstbestendig en koolstofneutraal patrimonium vraagt extra financiële middelen, maar zal anderzijds ook extra opbrengsten genereren door een efficiënter gebruik van het patrimonium enerzijds en het stimuleren van lokale economie door deze investeringen in gebouwen anderzijds.

Om het begrotingsbeleid van de huidige en volgende legislaturen te ondersteunen, is meer inzicht nodig in de financiële middelen die nodig zijn over de levenscyclus van de individuele gebouwen en het patrimonium in zijn geheel.

Wij stellen voor om een inschatting te maken van de nodige investeringen en van de operationele uitgaven in elk strategisch vastgoedplan en van het hele Vlaamse patrimonium dat binnen de Opdracht valt.

In de inschatting van de nodige financiële middelen wordt rekening gehouden met de bijkomende kosten voor de verduurzaming, de impact van optimalisaties (energie, bezetting/m², gedeeld gebruik, kleiner patrimonium, ...) en noodzakelijke, niet-energetische ingrepen, want voor een efficiënte aanpak dienen zoveel mogelijk knelpunten gezamenlijk aangepakt te worden.

Per project kan vervolgens een business case worden opgemaakt met CAPEX en OPEX waarbij de bijkomende benodigde investeringsmiddelen, de budgetneutraliteit, of beter, wordt aangetoond.

Aan de hand van een rapportage die binnen TERRA voorzien wordt (vanaf 2021) zal elke entiteit de kostenbesparing van de energetische maatregelen kunnen opvolgen. Dit kan dienen tot het hanteren van 'interne energiefondsen', waarbij de koppeling gemaakt wordt tussen het actieplan van energiebesparende maatregelen en het investeringsbudget.

5.2.5 Monitoring van de voortgang

5.2.5.1 *Opmaak van een strategisch vastgoedplan*

Het Facilitair Bedrijf zal de voortgang en de kwaliteit van de strategische vastgoedplannen monitoren. De kwaliteitscontrole zal gebeuren t.a.v. een gevalideerde benchmarkstrategie en gevalideerde tools waarvoor Het Facilitair Bedrijf zal zorgen.

Hierbij kan in ruime mate reeds gebruik worden gemaakt van het strategisch vastgoedplan van Het Facilitair Bedrijf als benchmark, van de sjablonen en richtlijnen die ontwikkeld werden in het kader van SURE2050 en daarbuiten (E-lyse, ...).

5.2.5.2 *Energiegebruik en de CO₂-uitstoot*

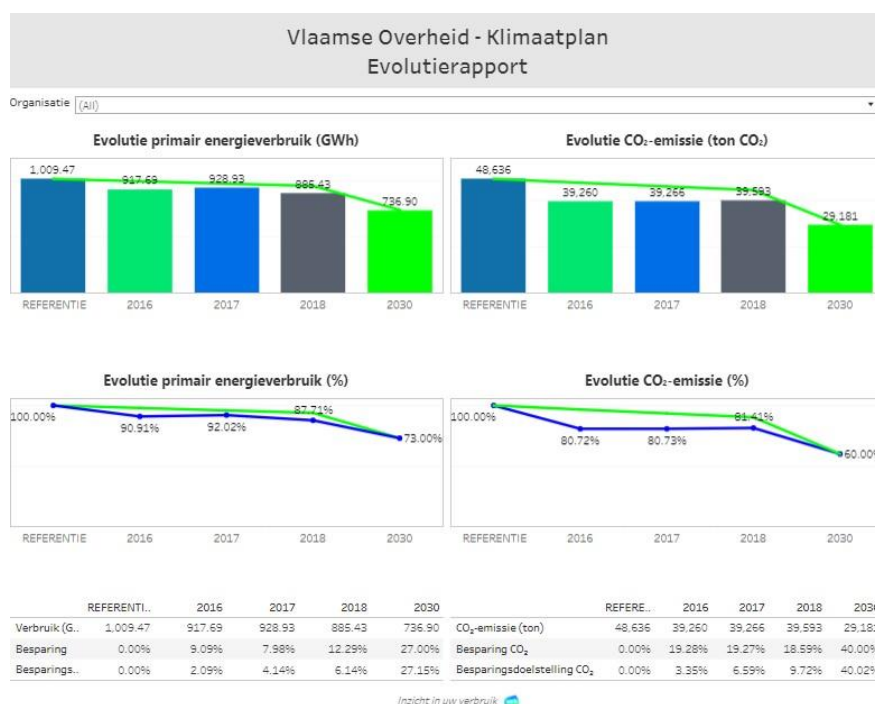
Het Departement Omgeving/Vlaams Energie Agentschap (VEA, vanaf 2021 VEKA) is overkoepelend verantwoordelijk voor de monitoring van de energie-efficiëntie en de uitstoot van CO₂ van het overheidspatrimonium en de respectieve gebouwen. VEA laat zich voor deze opdracht bijstaan door het Vlaams Energiebedrijf (en Fluvius voor de steden en gemeenten). Een monitoringssysteem wordt hiervoor ontwikkeld binnen respectievelijk TERRA en E-Lyse als onderdeel van onder meer SURE2050. Met de samenwerking tussen het VEB en Fluvius rond EMS2.0⁶ wordt er gestreefd naar één systeem

⁶ EMS2.0: Energie Management Systeem 2.0

voor alle publieke entiteiten in Vlaanderen en met uitgebreide functionaliteiten voor een efficiënt en transparant patrimonium en energiebeheer.

In TERRA wordt de evolutie van het verbruik en de hieraan gerelateerde CO₂-reductie van de entiteiten van de Vlaamse overheid nu reeds gerapporteerd.

De doelstellingen zijn gebaseerd op het interne klimaatplan van de Vlaamse overheid, dat verder werd uitgewerkt in de verschillende Actieplannen. Bij beleidswijzingen kunnen deze doelstellingen mee aangepast worden. Deze doelstellingen moeten als tussentijdse stappen in een traject naar een koolstofneutraal patrimonium tegen 2050 gezien worden.



Figuur 1 Visualisatie van de rapportering in TERRA

De doelstellingen van het Actieplan worden als volgt geïmplementeerd:

Doelstelling primaire energie

Vanaf 2015 tot 2020 rekenen we met een gemiddelde doelstelling van jaarlijks 2,09%, om vanaf 2021 te rekenen met een gemiddelde jaarlijkse 2,5% doelstelling tot 2030. Dit komt op het einde van de rit neer op 32,5% reductie van de primaire energie in plaats van de eerder vooropgestelde 27%. Het gaat om een gemiddelde van jaarlijks 2,5%. Energiebesparing gebeurt immers vaak niet gradueel maar schoksgewijs, bv. na een diepgaande energetische gebouwrenovatie.

De doelstelling wordt zowel overheidsbreed als per entiteit opgevolgd.

Indicatief besparingspad (2015-2024)

In de onderstaande tabel wordt het indicatieve besparingspad weergegeven. Dit is de besparing die een entiteit gemiddeld zou moeten verwezenlijken om de doelstellingen te behalen. Deze wordt in de visualisatie hierboven aangeduid als de groene lijn.

Jaar	Besparingspad Primaire energie (in %)	Besparingspad Koolstof (in %)
referentiejaar ⁷	0,00	3,35
2016	2,09	6,59
2017	4,14	9,72
2018	6,14	12,74
2019	8,10	15,66
2020	10,02	18,49
2021	12,27	21,22
2022	14,52	23,86
2023	16,77	26,41
2024	19,02	28,88

De submonitoring op niveau van belangrijke gebouwen is een belangrijk onderdeel van de opvolging. Hiervoor zal Het Facilitair Bedrijf een raamcontract opstellen. Dit raamcontract omvat zowel de middelen (sensoren, software) als de rapporteringsjablonen op basis van de eigen ISO50001-ervaringen. Deze gegevens kunnen in TERRA worden opgenomen.

5.3 Verantwoordelijkheden binnen de Opdracht

5.3.1 Vlaamse entiteiten

De Vlaamse entiteiten die vallen onder de toepassing van de opdracht zijn zelf verantwoordelijk voor de opmaak van hun strategisch vastgoedplan en het realiseren van de korte- en langetermijn energie- en klimaatdoelstellingen.

De taken van de betrokken entiteiten zijn:

- Het ondertekenen van de SURE2050-engagementsverklaring tegen ten laatste 10 nov. 2020;
- Het voorleggen van draftversies en een finale versie van het strategisch vastgoedplan volgens bovenvermelde tijdslijn;
- Het vrijmaken van middelen (medewerkers en/of externe expertise) om dit strategisch vastgoedplan op te maken;
- Het up-to-date maken en houden van vastgoed- en energiedata in TERRA;
- Het streven naar optimalisatiemogelijkheden op een hoger niveau dan het eigen patrimonium door samenwerking met andere Vlaamse entiteiten, lokale overheden en andere partijen;
- Het opnemen van een raming van potentiële of gekende investeringen in energie-efficiëntie en/of hernieuwbare energie (vb. zonnepanelen) die in de loop van het SURE2050-project worden uitgevoerd of in die periode worden aanbesteed, maar een uitvoering krijgen na oktober 2022 (in eerste en volgende draftversies van het strategisch vastgoedplan);
- Het doorgeven van bewijsstukken (kopie van de contracten met aannemers, ESCO, ...) over investeringen in energetische maatregelen en/of hernieuwbare energie die in de loop van het SURE2050-project worden uitgevoerd of in die periode worden aanbesteed, maar een uitvoering krijgen na oktober 2022 (rapportering in het kader van SURE2050);
- Opvolgen van het realiseren van de doelstellingen en optimaal gebruik van het patrimonium.

⁷ Voor entiteiten die betrouwbare historische verbruikscijfers hebben aangeleverd, wordt 2005 als referentiecijfer gehanteerd, bij andere is dit 2015.

5.3.2 Het Facilitair Bedrijf

De taken van Het Facilitair Bedrijf zijn:

- Ondersteuning bij de opmaak van de Strategische Vastgoed- en beheerplannen van de Vlaamse entiteiten;
- Het ter beschikking stellen van expertise en sjablonen;
- Verantwoordelijke voor de opvolging van alle Vlaamse entiteiten die de SURE2050-engagementsverklaring hebben ondertekend met uitzondering van de entiteiten die in onderling overleg worden opgevolgd door het VEB⁸;
- Coaching van Vlaamse entiteiten in samenwerking met het VEB zoals dit reeds in het kader van SURE2050 gebeurt door middel van gerichte of algemene vormingen & fora en door het ter beschikking stellen van bijhorende documentatie via het Leerplatform;
- Optioneel: de opmaak van een raamcontract in samenspraak met het VEB voor de ondersteuning door advieskantoren van Vlaamse entiteiten bij de uitwerking van een Strategisch Vastgoed- en beheerplan;
- De monitoring van de voortgang in de opmaak van de respectieve Strategische Vastgoedplannen;
- Kwaliteitscontrole van de Vastgoedplannen en het doen van aanbevelingen tot verbetering;
- Het zoeken naar en het initiëren van optimalisaties op totaal patrimonium niveau (via centralisaties in VAC's of VAC Centrumsteden);
- De opmaak van een rapport waarin een geconsolideerde beschrijving wordt gegeven van de Strategische Vastgoedplannen en waarin gemeenschappelijke aanbevelingen worden gemaakt om de Vlaamse beleidsdoelstellingen uit te kunnen voeren.

5.3.3 Het Vlaams Energiebedrijf

De taken van het VEB zijn:

- SPOC voor de Vlaamse entiteiten die specifiek worden opgevolgd door het VEB voor o.m. opvolging, monitoring en kwaliteitscontrole;
- Coaching van de Vlaamse entiteiten (en Vlaamse lokale besturen) in samenwerking met Het Facilitair Bedrijf;
- Opstellen van de energetische materplannen en afstemming met de Opdrachtnemers hieromtrent;
- Input voor de opmaak van het rapport waarin een geconsolideerde beschrijving wordt gegeven van de Strategische Vastgoedplannen en waarin gemeenschappelijke aanbevelingen worden gemaakt om de Vlaamse beleidsdoelstellingen uit te kunnen voeren;
- Initiatiefnemer voor kennisdeling tussen de verschillende overheidsniveaus;
- Benchmarking van de energetische prestatie van de gebouwen van de Vlaamse entiteiten die vallen onder de toepassing van de Opdracht op basis van de gegevens in TERRA;
- Ondersteuning van het Departement Omgeving/Vlaams Energieagentschap bij de monitoring van het energiegebruik en de uitstoot van CO₂ van het patrimonium van de Vlaamse overheid via TERRA;

⁸ Momenteel: GO! - De scholengroepen vallen niet onder de Opdracht. In het kader van SURE2050 wordt wel een overkoepelende strategisch vastgoedplan uitgewerkt door GO! en ILVO

- Optioneel: de opmaak van een raamcontract in samenspraak met Het Facilitair Bedrijf voor de ondersteuning door advieskantoren van Vlaamse entiteiten bij de uitwerking van een Strategisch Vastgoed- en beheerplan.

6 Kostenraming en budget

De opmaak van een Strategisch Vastgoedplan en de kosten hiervoor vallen onder de verantwoordelijkheid van de respectieve Vlaamse entiteiten. De rol van Het Facilitair Bedrijf en van het VEB is hoofdzakelijk een ondersteunende rol om acties bij Vlaamse entiteiten te lanceren, de ontwikkeling van het Strategisch Vastgoedplan te ondersteunen met expertise, informatie en hulpmiddelen en om de Vlaamse energie- en klimaatdoelstellingen voor het patrimonium voor het hele Vlaamse patrimonium te helpen realiseren door onder meer het adviseren van het Vlaams beleid.

De kosten kunnen onderverdeeld worden in kosten voor taken die zijn opgenomen in SURE2050 en anderzijds voor bijkomende taken.

6.1 Het SURE2050-budget

Het Facilitair Bedrijf ontvangt van Horizon2020 een maximale subsidie van € 157.050. Hiertegenover staat dat Het Facilitair Bedrijf moet zorgen dat door de Vlaamse overheid investeringen in energetische maatregelen worden gerealiseerd voor een bedrag van minimum € 5,6 miljoen (zie hoger) en dat Het Facilitair Bedrijf de taken uitvoert zoals bepaald in de subsidieovereenkomst. In het SURE2050-budget zijn aan Het Facilitair Bedrijf specifiek 320 uren⁹ voorzien voor de ondersteuning bij het maken van Strategische Vastgoedplannen en 280 uren voor het projectbegeleiding die moeten leiden tot investeringen in energie-efficiëntieverbeteringen. Het Vlaams Energiebedrijf heeft een budget van 80 uren voor coaching van het strategisch vastgoedplan (met inbegrip van coaching aan gemeenten) en 240 uren voor projectbegeleiding van Vlaamse entiteiten.

Voor de Opdracht kan het budget voor hogergenoemde taken begrensd worden tot wat beschikbaar is in het SURE2050-budget. Een aparte raming van de kosten is in deze nota dan ook niet opgemaakt. Midden november 2020 zal op basis van het totaal aantal Vlaamse entiteiten die zijn toegetreden tot SURE2050 een berekening worden gemaakt van het coachingbudget per entiteit en welke dienstverlening met deze middelen kan verstrekt worden.

6.2 Bijkomende middelen

Niet opgenomen in het SURE2050-budget is de (co-)financiering van de investeringen en middelen voor het uitvoeren van de volgende taken:

- De ontwikkeling van een strategisch vastgoedplan door de Vlaamse entiteit zelf;
- Het optimaliseren van het totale Vlaams patrimonium;
- Verdere ontwikkelingen van de Vastgoedbank en van TERRA.

⁹ Deze middelen worden reeds aangewend voor de Vlaamse entiteiten die deelnemen aan SURE2050

Voor deze taken zijn bijkomende middelen nodig uit het Vlaams Klimaatfonds en/of uit andere bronnen. Het kwantificeren van de nodige bijkomende budgetten zal onderdeel uitmaken van één van de volgende stappen.

7 Timing

Taakomschrijving	Datum	Maand	2020					2022													
			8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
Intern overleg HFB over opdracht																					
Overleg HFB - VEB	24/08/2020																				
Interdepartementale werkgroep overleg																					
Communicatie naar Vlaamse entiteiten																					
Bevestiging deelname aan SURE2050 door bijkomende deelnemers	Voor 10/11/2020																				
OPLEIDINGEN																					
Verderzetting opleiding huidige deelnemers																					
Verkorte opleiding voor bijkomende Vlaamse entiteiten + toegang tot leerplatform																					
COACHING Strategisch Vastgoedplannen																					
Coaching voor Strat. Vastgoedplan van huidige SURE2050 deelnemers (lopend)																					
Coaching Strat. Vastgoedplan van bijkomende SURE2050 deelnemers																					
Opleveren uitgewerkte draftversie door huidige SURE2050 deelnemers	15/12/2020																				
Evaluatie van draftversie van huidige SURE2050 deelnemers en aanbevelingen																					
Opleveren uitgewerkte draftversie door bijkomende deelnemers	1/05/2021																				
Evaluatie van draftversie van bijkomende SURE2050 deelnemers en aanbevelingen																					
Finale versie strategisch vastgoedplan																					
Huidige SURE2050 deelnemers	1/06/2021																				
Bijkomende deelnemers	15/12/2021																				

8 Volgende stappen

- Bijgewerkte van lijst van Vlaamse entiteiten die behoren tot de doelgroep van de Opdracht;
- Overleg in de Interdepartementale werkgroep (Dep. Omgeving, VEA, VEB, Het Facilitair Bedrijf);
- Finale besluitvorming over aanpak;
- Communicatie naar de respectieve Vlaamse entiteiten (en voogdijministers). Rekening houdende met de timing van de verschillende stappen moet met deze communicatie in de maand oktober gestart worden;
- Kwantificeren van de kost voor bijkomende taken die niet binnen SURE2050 vallen.

9 Bijlage

- Bijlage 1 - Lijst van Vlaamse entiteiten die reeds deelnemen aan SURE2050.

Bijlage 1: Lijst van aan SURE2050 reeds deelnemende Vlaamse entiteiten

Organisatie	Contactpersonen	Email adres
VMM	Barbara Vael	b.vael@vmm.be
	Dan Sloommaekers	d.sloommaekers@vmm.be
ILVO	Evy De Vlieghere	evy.devlieghere@ilvo.vlaanderen.be
	Gerlinde De Vogeleer	gerlinde.devogeleer@ilvo.vlaanderen.be
VDAB	An Sprengers	an.sprengers@vdab.be
	Alain Caytan	alain.caytan@vdab.be
	Alexander Daenen	alexander.danen@vdab.be
Opera Ballet	Jan Kuppens	jkuppens@operaballet.be
	Dimitri Alderweireldt	dalderweireldt@operaballet.be
Toerisme Vlaanderen	Patrick Hellemans	patrick.hellemans@toerismevlaanderen.be
	Els Canini	els.canini@g-o.be
FOCI	Mohamed.Al Marchohi	Mohamed.Al.Marchohi@g-o.be
	Anne-Sofie Verheyen	annesofie.verheyen@vlaanderen.be
	Jasper Standaert	jasper.standaert@vlaanderen.be