

2050 SURE



European
Commission

Horizon 2020
European Union funding
for Research & Innovation

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 Research and Innovation Programme under Grant Agreement 844902

- Europees kader en beleidsdoelstellingen: hoe bereidt SURE2050 ons voor?
- Wat mag je verwachten van SURE2050
- Van visie naar plan van aanpak en uitvoering maatregelen
- Wat verwacht SURE2050 van jou?

Topics die aan
bod komen

« Clean energy for all Europeans » package

Minstens 40% CO2-reductie t.o.v. 1990



Minimal 32% hernieuwbare energie in de finale verbruikte energiemix



Minimaal 32,5% energiebesparing t.o.v. BaU scenario



- Impact van gebouwen (40% energieverbruik) en de voorbeeldrol van publieke gebouwen worden meermaals aangehaald in de Europese richtlijnen.
- 3% van de vloeroppervlakte moet per jaar gerenoveerd worden (verdrievoudigd)
- Tegen maart 2020 moet 'net zero ready' renovatiestrategieën tegen 2050 klaarliggen.

Doelstellingen Vlaams patrimonium:

- Vlaamse overheid = **derde grootste uitstoter** (3,3 mio ton/jaar)
- **40% CO2** reductie en **32,5% primaire energiebesparing** tegen **2030**
- 85-95% CO2 reductie tegen **2050**
- Tegen **31/12/19**: NECP waarin staat hoe ons land de EE doelstelling zal behalen
- Tegen **maart 2020**: indienen lange termijn renovatiestrategie

Uitdaging vandaag

- Overzicht **volledige patrimonium** (kwalitatieve en kwantitatieve analyse)
- **KPI's** op patrimonium- en gebouwniveau
- **Beslissingen** voor coherente KT + LT maatregelen
- **Renovatiegraad** moet X3
- **Investeringsnoden**

Oplossing die SURE2050 biedt

- Opmaak & beheer **Strategisch Vastgoedplan**:
 - **Visie2050**
 - **Overzicht en roadmap (mijlpalen)**
 - **Kostenefficiënte uitvoering** maatregelenpakket, focus op TCO en **prestatiegaranties**.
 - **Financieringsplan met geaggregeerde investeringen**.
 - **Prioritering en fasering van aanbestedingen** die focussen op CO2 reductie, **onafhankelijk worden van fossiele brandstoffen**.

Klimaatneutraliteit publieke gebouwen

SURE2050

Inhoud

- Geïntegreerde aanpak
- Organisatorische verbetering:
 - Goedgeïnformeerde besluitvorming
 - Intern draagvlak
 - Capaciteitsopbouw beheer strategisch vastgoedplan
 - Start gefaseerde investeringen in energiebesparende en HE-projecten (25 mio €)
 - Aanbestedingsstrategie
 - Gepaste financieringsoplossingen



PEOPLE – ieder mens telt

- Comfortabele gebouwen voor de gebruiker
- Gebouwen voor iedereen bereikbaar, betreedbaar en bruikbaar
- Respect voor en behoud van waardevol erfgoed
- Kwaliteitsvolle, veilige en functionele gebouwen
- Creëren van shared value



PLANET – ons ecosysteem beschermd

- Minimale waardevernietiging, maximale waardebehoud door
 - Grondstofgebruik te beperken
 - Technische en biologische kringlopen zo veel mogelijk te sluiten
- Beperking van de negatieve impact op de omgeving, positieve invloed stimuleren

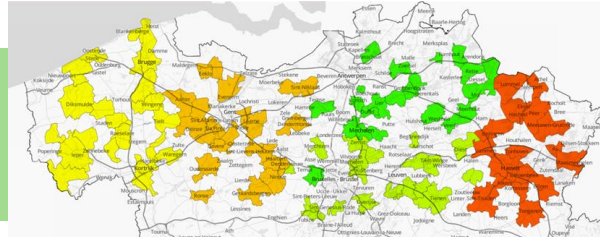


PROFIT – fusie van belangen

- Toekomstgerichte gebouwen aanpasbaar aan veranderingen
- Ontwerpen voor een lange levensduur
- Gebouwen die op lange termijn betaalbaar en goed te beheren zijn
- Integratie van nieuwe circulaire businessmodellen

Op maat van de patrimoniumbeheerder

Lokale besturen



Centrale VO

- BBC: vastleggen korte /middellange termijn realisaties in de huidige legislatuur (2024)
- Opmaak en start implementatie SECAP voor Burgemeestersconvenant 2030 (40% CO2-reductie)
- Er wordt gemikt op 50 lokale besturen
- Vlaamse klimaatdoelstellingen
- Getrokken lessen GRO & andere tools
- EE Actieplan centrale VO (voor entiteiten met een verbruik boven de 100,000 €)
- Er wordt gemikt op 10 centrale VO entiteiten

Verschillende bevoegdheden, maar dezelfde principes, doelstellingen en uitdagingen

Project eigenaar: strategisch	Projectcoördinator + team: tactisch	Project eigenaar: strategisch	Projectcoördinator + team: tactisch
Schepen en/of burgemeester	Diensthooft patrimonium / energie	Top/middenkader	Operationeel leidinggevend

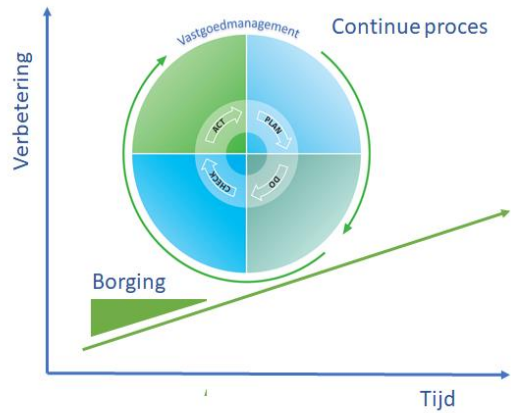
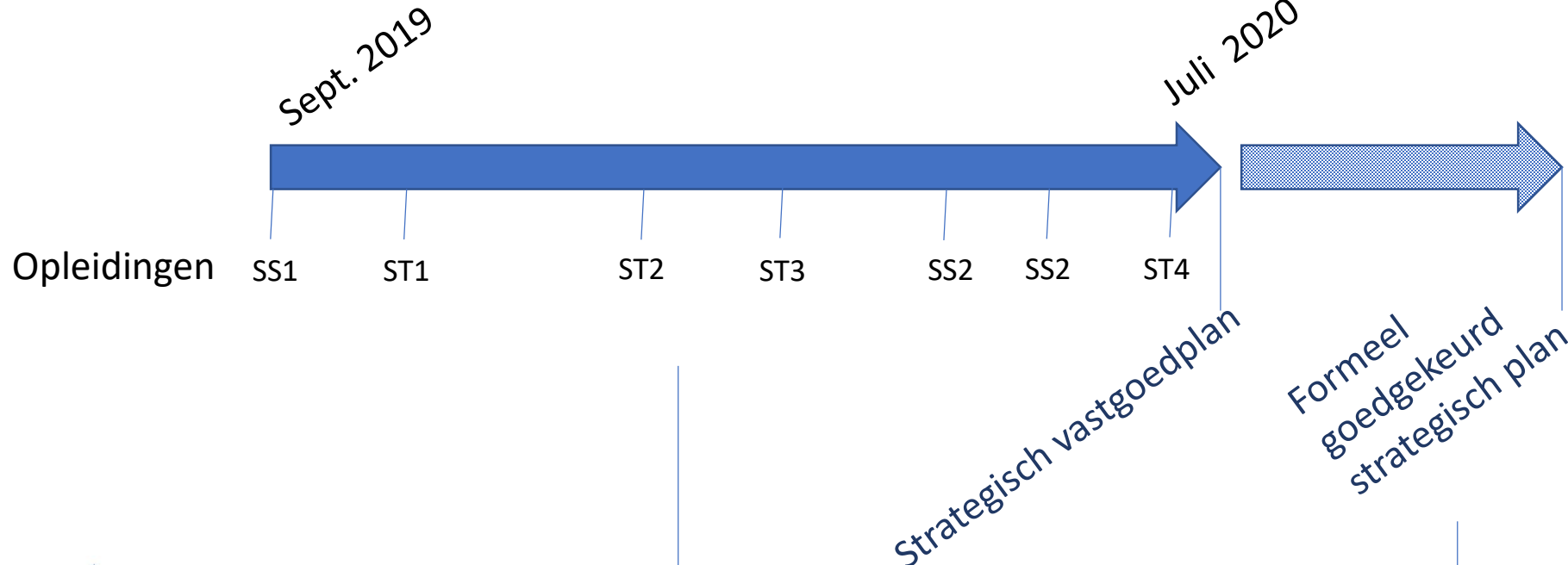
Roadmap start SURE2050

Legende:

Vorbereitung

Opleidingsessie





Opmaak plan is ook PDCA

Coaching Plan

Coaching investeringsprojecten

SURE2050 Consortium

fluvius.



Het Facilitair Bedrijf



VLAAMS-
BRABANT





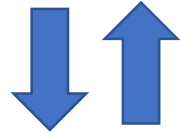
Wat is een duurzaam vastgoedbeheer en beleid?

Waarom heeft een (lokale) overheid vastgoed?

- Vervullen van maatschappelijke behoeften
- Voor eigen werking
- Expressie van waarden, fierheid, uitstraling, ...
- Genereren van inkomsten
- ...



(1) Maatschappelijke en andere **behoefte** ?



(1.1) *Wat zijn de behoeften ?*

(1.2) *Veranderingen in behoeften?*

(1.3) *Voldoen met behulp van gebouwen?*

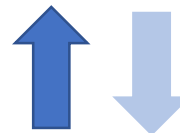
(1.4) *In welke mate voldoen ? (politieke voorkeuren, budgetten, ecologisch, ruimtelijk ...)*

(2) Huidige **Vraag** ?

(# gronden en gebouwen, # m², locaties, eisen, ...)



(3) **Veranderingen in de tijd** ?



(6) **Afstemming** van vraag en aanbod

(Kwalitatief en kwantitatief)

> 1

= 1

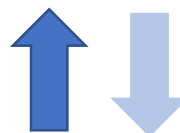
< 1

(4) Huidig **Aanbod** ?

(# gronden en gebouwen, # m², locaties, prestaties, ...)



(5) **Veranderingen in de tijd** ?

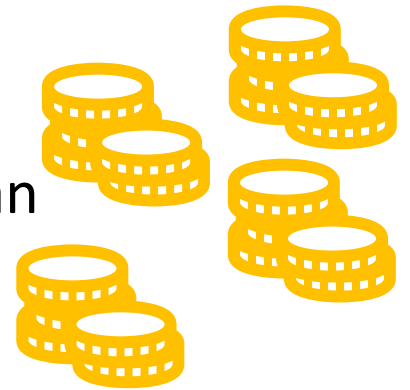


(4b) **Duurzaam maken** van aanbod (klimaatneutraal, circulair, water, ...)

1. Duurzaam publiek vastgoedbeleid en beheer is het creëren van **waarde** door het voorzien in **maatschappelijke** en ander **behoeften** met behulp van **gronden en gebouwen** waarbij het **aanbod** en de **vraag** worden geoptimaliseerd, op elkaar worden **afgestemd** en het aanbod voldoet aan alle gestelde **eisen** (CO2e, energie, staat, comfort,).

in combinatie met

2. Duurzaam publiek vastgoedbeleid en beheer is het genereren van inkomsten uit vastgoedtransacties. Deze inkomsten worden, samen met (energie)kostenbesparingen, gebruikt om de verduurzaming van het patrimonium (mee) te financieren.



Waarom gaat dit proces zo moeilijk!



*Verschillende petten
verenigd in een gemeente*



Afstemming is moeilijk en permanent proces
(veranderingen in vraag en in aanbod)!

Onduidelijke rolverdeling!
Er zijn onvoldoende prikkels (incentives) per 'pet'!
Samenwerking tussen 'petten' is onvoldoende !



Basisinformatie huidig patrimonium is onvolledig!
Prestaties portfolio en gebouwen zijn onvoldoende
gekend!

Organisatorische verbeterdomeinen

Leiderschap

Engagement
Actieve rol
Voorzien van mensen
en middelen

Financiële middelen

Inzicht in
investeringen
Beschikbaarheid
financiële middelen

Operat. middelen

Interne expertise
Voldoende capaciteit
Publiek-private
samenwerking

Draagvlak

Sense of urgency
Waardepropositie
Betrokkenheid
Stakeholders

Planning

Strategische planning
Tactische en
Operationele planning

Informatie

Bestaand vastgoed
Info voor
besluitvorming

Rolverdeling

Rollen
Verantwoordelijkheden
Bevoegdheden

Financiële sturing

Correcte toewijzing
van kosten

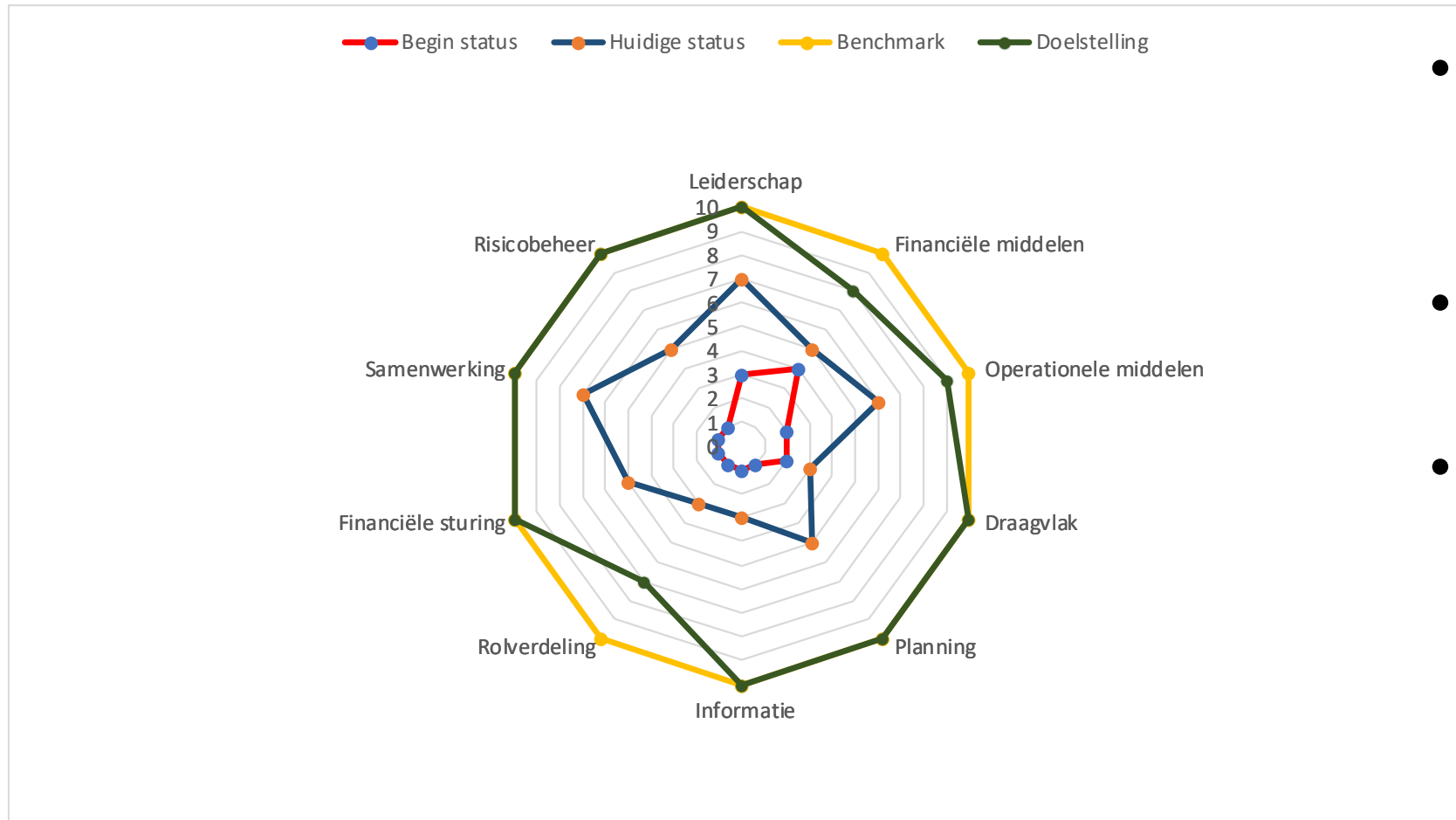
Samen- werking

Tussen beleidsniveaus
Tussen afdelingen
Met externe stakeholders

Risico- beheer

Risico's kennen
Risicobeheer

Hulpmiddel - organisatieverbetering



- Vergelijking huidige status ten opzichte van benchmark
- Bepalen van doelstellingen
- Opvolging voortgang verbeteringen

Meenemen aan het
begin van beslissingsproces

Bestaand patrimonium in eigendom

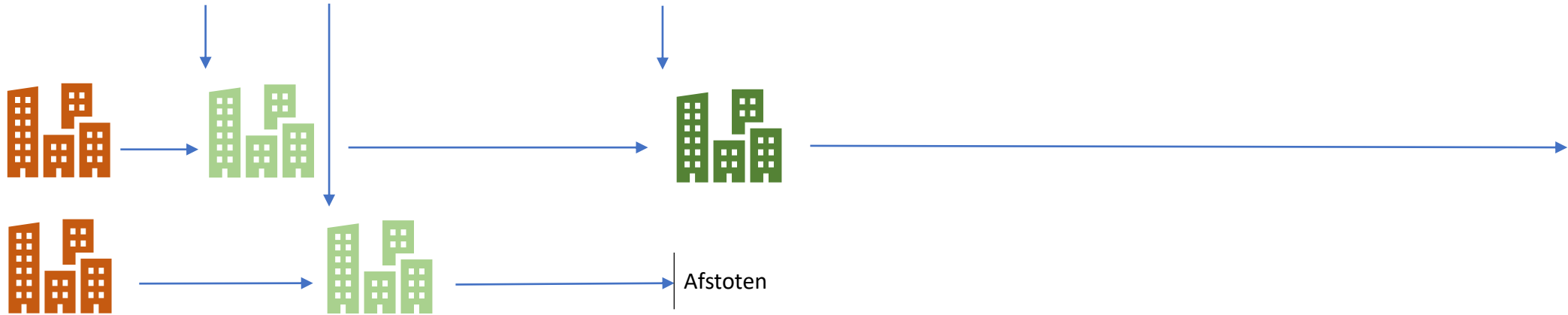


Bovenstaande veranderingen in tijdslijn zetten





Geschikte interventiemomenten om energetische renovaties uit te voeren



Externe veranderingen (vb warmtenetwerk)

Beschouw totale transitie als één groot project

- Financiële planning,
- Strategische cashplanning,
- Positieve autofinancieringsmarge

Voorbeeld

provincie
Oost-Vlaanderen

Totaal patrimonium Provincie Oost-Vlaanderen

Budgettaire impact voor het realiseren van
CO₂ neutraal patrimonium tegen 2050 is
1,5% van de jaarlijkse uitgaven

Nieuw provinciehuis Leopoldskazerne



CO₂ neutraal

72% energievraag: HEB on site

Rest = groene stroom

Netto kostprijs ± 0 €

Kennis waarop wordt voortgebouwd (toelichting HFB)

▶ Inventarisatie gebouwen, gronden, energie (Centrale VO)

- Verzamelen en linken van relevante data
- Koppelen met andere databanken
- Samenwerkingsverbanden opzetten

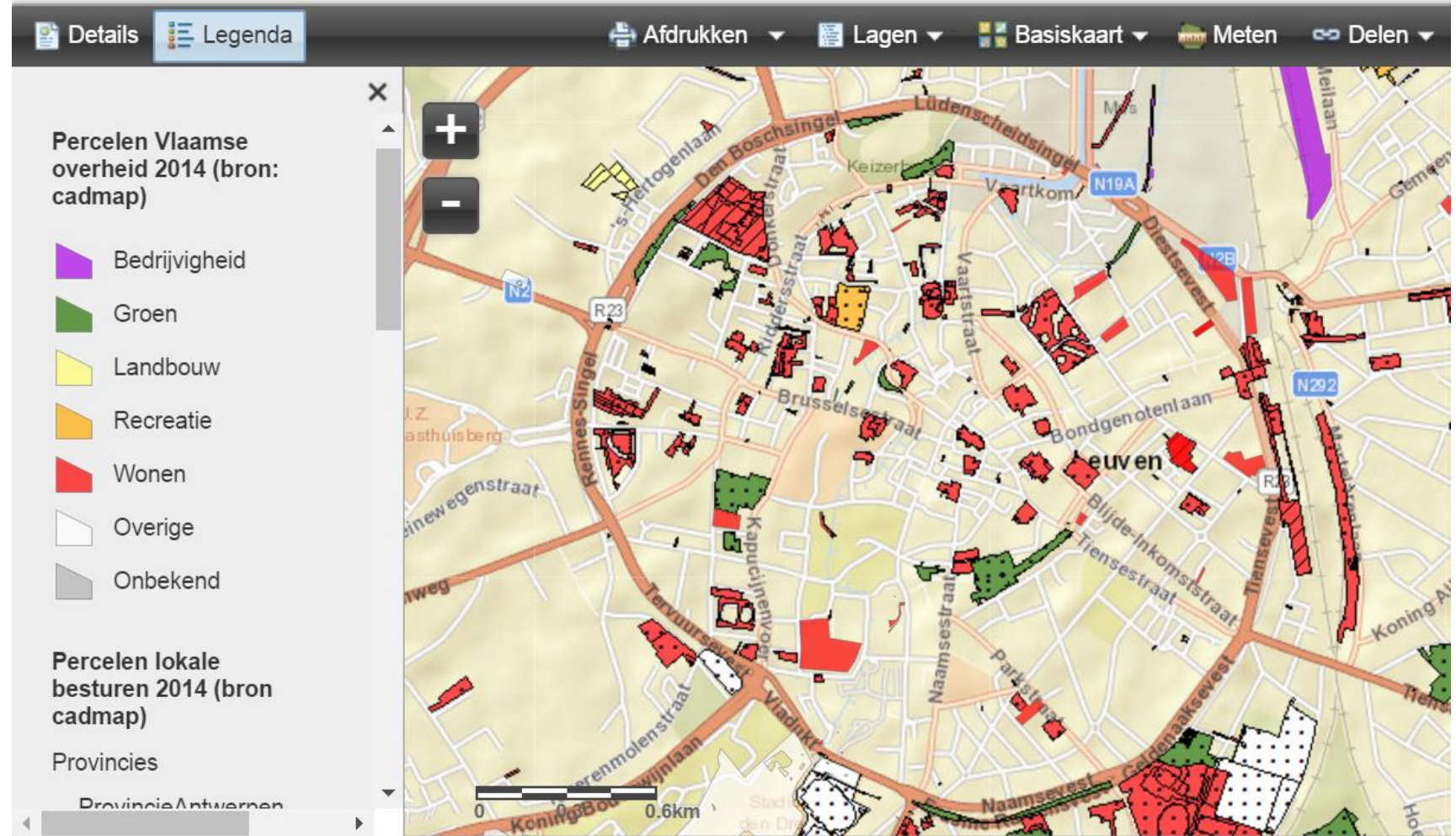
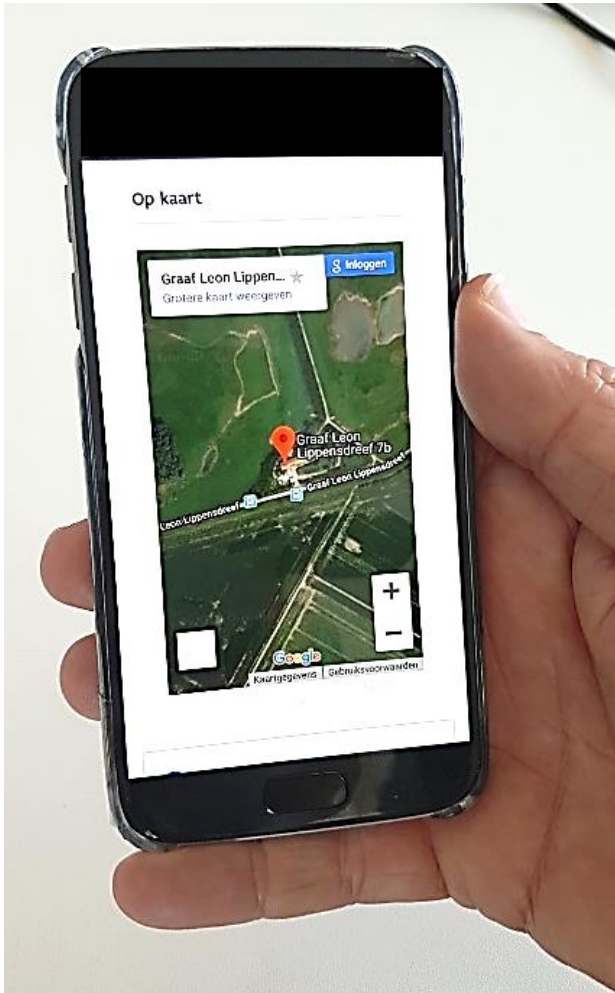
▶ Aanbieden van verschillende tools

- Databanken (vastgoed, TERRA, e-Lyse)
- Managementrapporten
- Rapporten op maat
- Webkaarten
- Interne en publieke vastgoedmarkt
- GRO-handleiding
- ...



Webkaarten (publiek)

Percelen Vlaamse overheid en lokale besturen



Inventaris portfolio en gebouwen

Volledige en correcte informatie over het bestaand vastgoed heeft prioriteit!

Tabel	Subtabel	Veld	Toelichting
		Bezetting% BVO verwarmd	Via dropdown menu - een m² BVO verwarmd wordt als 'bezet' beschouwd indien er minimaal éénmaal per week activiteit is
		Opmerkingen gebruik	(-)
	Locatie	Knooppuntwaarde locatie	Via dropdown menu - Knooppuntwaarde per site of gebouw hier opzoeken: www.ruimtemonitor.be/?rura=false&laag=nl_nknptw_ha_spoorabus_2015 met code in dropdown, linken aan 'Type voorziening gebouw (Basis, Regionaal of Metrop.) om automatisch in te vullen)
		Ruimtelijk niveau van functie	met code in dropdown, linken aan 'Type voorziening gebouw (Basis, Regionaal of Metrop.) om automatisch in te vullen)
		Opmerkingen locatie	
		Eigenaar	
		Technische staat	De indeling van de dropdown list is gebaseerd op de NEN2767 m.b.t. conditiestaatmetingen. De globale technische staat van een gebouw kan hiermee intuïtief voldoende betrouwbaar worden bepaald, of meer onderbouwd via een conditiestaatmeting indien dit zinvol wordt geacht.
		Recente wijziging <5 jaar	
		Type voorziening gebouw (Basis, Regionaal of Metrop.)	Zie tabblad Tabel A3 (uit 'Eindrapport_studie_knooppuntwaarde_juni2016'; Dep. Ruimte Vlaanderen)
	Energie en onderhoud	Totale energiekost incl. BTW per m² (€/jaar)	Energiekost (elektriciteit, aardgas en stookolie) per jaar, bij voorkeur van de voorgaande 3 jaren en klimaatgecorrigeerd
		Totale energiekost incl. BTW per m² (€/jaar per m²)	(-)
		Type Onderhoudscontract HVAC	Via dropdown menu
		Technische staat	Via dropdown menu
		Recente wijziging <5 jaar	Via dropdown menu
		Opmerkingen energie onderhoud	(-)
	Klimaatmaatregelen 2020-2025	Invest klimaat 2020-2025 (€)	Investering voor energiebesparing boven investeringen voorzien in het BAU scenario ('Business as usual'), dus de noodzakelijke vervangingsinvesteringen etc. - kosten incl. BTW en in prijzen van 2019
		Onderh. klimaat 2025 (€/jaar)	Investering voor energiebesparing boven investeringen voorzien in het BAU scenario ('Business as usual'), dus noodzakelijk preventief onderhoud - kosten incl. BTW en in prijzen van 2019
		Energiekosten besp. 2025 (%)	-100% in het geval van sloop of verkoop
		Energiekosten besp. 2025 (€/jaar)	(-)
		Impact klimaatmaatr. AFM 2025 (€/jaar)	- netto-besparing (+) of netto-kosten (-) door klimaatmaatregelen
		Opmerkingen 2020-2025	- korte omschrijving van de klimaatmaatregelen - kosten in prijzen van 2019

Code	Naam	Technische staat	Recente wijziging <5 jaar	Opmerkingen energie onderhoud	Maatregelen 2020-2025	Onderh. klimaat 2025 (€/jaar)	Energiekosten besp. 2025 (%)	Energiekosten besp. 2025 (€/jaar)	Impact klimaatmaatr. AFM 2025 (€/jaar)	Opmerkingen 2020-2025
1000	Sporthal	[1-2] - zeer goed tot goed	[1-2] - zeer goed tot goed	Geen belangrijke wijziging	Sloop	0	100%	2,319	2,319	
1010	Politeknische school	[3-4] - redelijk tot matig	[3-4] - redelijk tot matig	Belangrijke functiewijziging	Behoud	5,000,000	20%	33,619	-11,991	
1020	Zwenbad	[3-4] - redelijk tot matig	[3-4] - redelijk tot matig	Zware renovatie	Behoud	450,000	30%	30,257	9,057	
1030		[3-4] - redelijk tot zeer slecht	[3-4] - slecht tot zeer slecht	Belangrijke functiewijziging en zware renovatie	Sloop	456,000	25%	5,362	-18,478	
1040	Gemeentehuis	[3-4] - slecht tot zeer slecht	[3-4] - slecht tot zeer slecht	Geen belangrijke wijziging	Verkoop	0	100%	13,911	13,911	

Hulpmiddelen

- SURE2050 gebouwentabel
- Energiemanagementtools (e-Lyse, TERRA),
- Vastgoedmanagementsoftware
- ...



Leerplatform

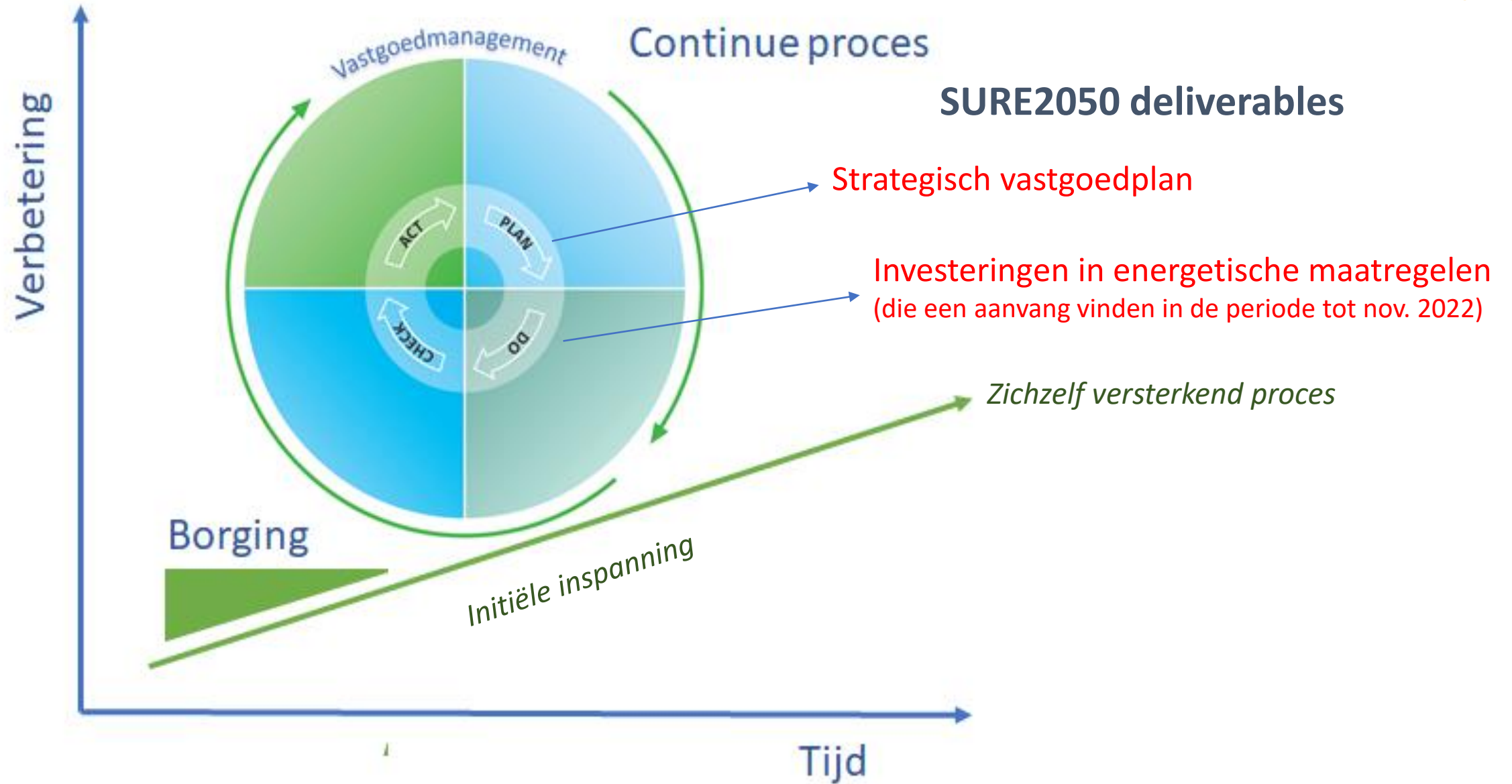
Het leerplatform (in ontwikkeling)

- Uitgebreide ‘bibliotheek’ voor deelnemers met informatie en middelen om tot een goed geïnformeerde besluitvorming te komen in duurzaam publiek vastgoedmanagement
- Hulpmiddelen
 - Vraaganalyse, aanbodanalyse, afstemming
 - Organisatorische analyse en verbeteringen
 - Template strategisch vastgoedplan
 - Data en informatie
 - ...
- Geïntegreerd in de interactieve opleidingen

www.sure2050.be



Strategisch vastgoedplan

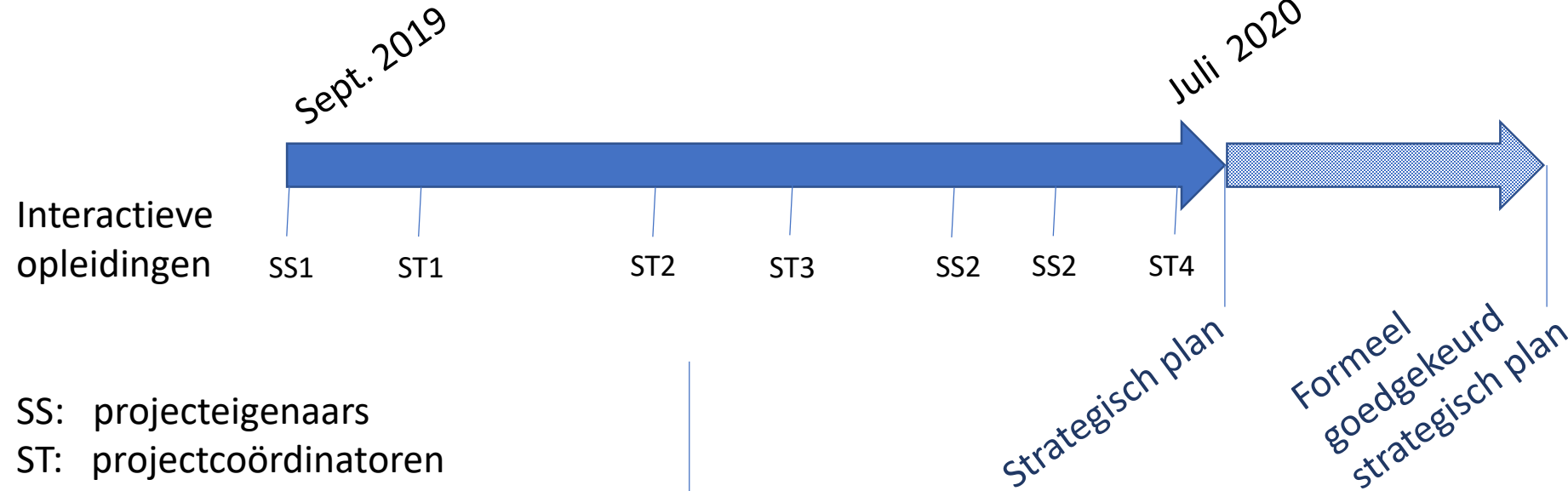


Strategisch vastgoedplan

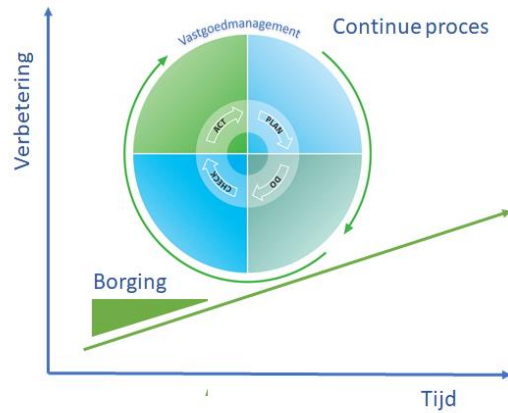
Strategisch vastgoedplan ⇒ Integreeren in beleids en beheersplan (BBC)

- Doel(en) en doelstellingen totale organisatie
- Doelstellingen en eisen waaraan het vastgoed moet voldoen
- Strategische beleidslijnen vastgoedbeleid en beheer (meestal een vijftal)
- Kernportefeuille (+ wat valt daar buiten)
- Optimalisatie gebouwenportfolio (vraagzijde, aanbodzijde, afstemming)
- Verbeterdomeinen organisatie
- Risicoanalyse en risicomanagement
- Langetermijnstrategie en routekaart om "tegen 2050 een in hoge mate **energie-efficiënt** en **koolstofvrij** gebouwenbestand tot stand te brengen"
- Concrete actiepunten binnen huidige BBC
 - Investerings in energetische maatregelen
 - ...

*Een **koolstofvrij gebouwenbestand** is "een gebouwenbestand waarvan de CO2 uitstoot tot nul is gereduceerd, door de energiebehoeften te verminderen en ervoor te zorgen dat aan de resterende behoeften zo veel mogelijk wordt voldaan met koolstofvrije bronnen" (bron: EU COMMISSIE)*



SS: projecteigenaars
ST: projectcoördinatoren



Opmaak plan is ook PDCA

Coaching Plan

Coaching investeringsprojecten

Projecteigenaar

- Politiek verantwoordelijke/directielid
- Verantwoordelijk voor een goedgekeurd plan
- Initiële lancering (communicatie, betrokkenheid, rollen, ...)
- Toezicht op en borging van het proces
- Ambassadeur binnen de eigen organisatie
- Afstemming met projectcoördinator (aanpak, rolverdeling, analyse, planning)
- Intervenieren waar nodig

Projectcoördinator

- Ambtenaar
- Verantwoordelijk voor de planning en de coördinatie van het project om tot een plan te komen
- Betreft afdelingen en personen
- Verantwoordelijk voor een geschreven plan
- Legt in overleg taken van anderen vast en houdt toezicht op de uitvoering ervan
- Overzicht op de totaliteit
- Doet aan risicobeheer
- Afstemming met de projecteigenaar

Deelnemen aan het programma?

- Inschrijvingen volgens 'first come, first served' via ondertekening **Engagementsverklaring**.
- Inschrijvingen stoppen ook sowieso voor de eerste 'tactische sessie' in **oktober** (anders verschillende snelheden)
- Je wordt verwacht **een projecteigenaar, -coördinator en team** aan te duiden en neemt deel aan de sessies
- Spreek je **provinciaal** aanspreekpunt of **HFB** aan voor vragen i.v.m. deelname aan sessies
- Alle vragen kunnen ook terecht bij info@sure2050.be

Samen een duurzame vastgoedstrategie voor uw publieke gebouwen realiseren

Inschrijven kan je hier →

Schrijf nu in