



## Energie-efficiënte gebouwen voor lokale besturen: zowel een noodzaak als een opportuniteit

**Lokale besturen** zijn essentiële schakels bij de realisatie van een transitiebeleid rond energie. Nu al spelen ze een bepalende rol met concrete acties:

- als **beheerder** van gebouwen, openbare voorzieningen en voertuigen
- als overheid dicht bij de burger, die gezinnen en ondernemingen wil **bewustmaken** van het belang van rationeel energiegebruik
- als verantwoordelijk beleidsniveau voor **ruimtelijke ordening en stedenbouw**

Naast het milieuaspect biedt energie-efficiëntie ook een heel gunstige **budgettaire en economische dimensie**.

### Een doorgaans verouderd gebouwenpark

Volgens de **balansen 2016** beschikken lokale besturen, meer specifiek onze steden en gemeenten, over een gebouwenpatrimonium met een waarde van 12 miljard EUR, dat is 25% van hun balanstotaal.

	in mio EUR	in %
Administratieve gebouwen	2 184,9	18,2%
Schoolgebouwen	2 610,8	21,7%
Gebouwen voor eredienst, cultuur, sport	4 596,6	38,2%
Overige gebouwen	2 631,6	21,9%
<b>Totaal voor de gebouwen</b>	<b>12 023,9</b>	<b>100,0%</b>

Europese instanties stellen dat ongeveer 75% van het vastgoedbestand niet energie-efficiënt<sup>1</sup> is.

**In Wallonië** dateren 64% van de overheidsgebouwen en 74% van de schoolgebouwen van vóór 1945.

**In Vlaanderen** dateert 23% van de overheidsgebouwen van vóór 1930 en werd 40% gebouwd of gerenoveerd tussen 1930 en 1975. (De cijfers hierover zijn evenwel eerder fragmentair en moeilijk vergelijkbaar tussen de regio's van het land).

Op basis van de huidige jaarlijkse renovatiegraad van 1% in Europa, zou er bijna een eeuw nodig zijn vooraleer alle gebouwen voldoen aan de huidige normen voor de koolstofuitstoot. De **energie-efficiëntie van gebouwen** verbeteren is dus zeker een prioriteit voor het energiebeheer op lokaal vlak.

Bron: Belfius - eigen berekeningen op basis van de gemeentebalansen 2016

### Werkingsuitgaven voor de gebouwen

Volgens onze schattingen op basis van de **rekeningen 2016** van de lokale besturen (gemeenten, OCMW's en provincies) bedragen de uitgaven voor de werking van gebouwen 925,7 miljoen EUR of 83,1 EUR per inwoner. Hoewel het relatieve belang van de werkingsuitgaven verschilt naargelang de gemeente-omvang en het sociaal-economische type, zien we dat de werkingsuitgaven voor de gemeentebouwen in verhouding toenemen met de grootte van de gemeenten (in EUR per inwoner en in % van de totale werkingsuitgaven).

Bij de uitgaven die **gemeenten** besteden aan de werking van de gebouwen, nemen de verschillende energie-uitgaven samen 45% voor hun rekening. De andere 55% uitgaven voor gebouwen gaan naar kosten voor onderhoud, schoonmaak, verzekering en huur.

<sup>1</sup> Richtlijn 2012/27/EU: "gebouwen die 40% van alle energie verbruiken, vormen het grootste potentieel voor energiebesparingen".

## Een meer globale integratie in een 'Smart strategie'

Het uitwerken van een energie-efficiënt beleid voor gebouwen omvat idealiter een globale vastgoedstrategie van de gemeente met haar geconsolideerde entiteiten (OCMW, politiezone, gemeentebedrijven enz.). In dit beleid zitten ook andere lokale beleidslijnen verweven zoals mobiliteit, dienstverlening aan de bevolking en veiligheid en komen digitale technieken voor een 'slim' beheer aan bod.

De toestand van gebouwen van lokale besturen is erg verscheiden (ouderdom, omvang, soort verwarming, isolatie, bestemming...). Een inschatting maken van de **aanvankelijke energiesituatie** vormt een eerste noodzakelijke stap om een raming te maken van de potentieel haalbare energiebesparing. Dit helpt bovendien om concrete ingrepen volgens noodzaak op te lijsten. Diverse instrumenten zijn hiervoor beschikbaar om een nauwkeurige diagnose te stellen.

De energieprestatie verbeteren van een nieuw opgetrokken gebouw houdt natuurlijk niet hetzelfde in als bij de renovatie van een bestaand gebouw. Lokale besturen die over een uitgebreid gebouwenpatrimonium beschikken, krijgen vaker te kampen met **opwaardering van hun oude gebouwen**. Een **energieaudit** uitvoeren in het verlengde van het energiekadaster en de energieboekhouding is hiervoor sterk aanbevolen om een beslissing te kunnen nemen.

**Digitale technieken** of instrumenten rond slim energieverbruik zorgen voor een groter hefboomeffect. Men kan bijvoorbeeld het energieverbruik aanpassen aan de reële behoeften van het gebouw zoals de openingsuren voor het publiek, de piekmomenten (tijdens de dag of seizoensgebonden), of aan de vraag of het gebouw volledig of slechts gedeeltelijk wordt gebruikt.

## Budgettering en beschikbare financiering

Naast zelffinanciering en klassieke financieringen, bestaan er verder nog diverse subsidieprogramma's voor lokale besturen, maar ook alternatieve financieringsformules die specifiek gericht zijn op investeringen in energie-efficiëntie van gebouwen. Investeringen voor energie-efficiëntie zijn bijzonder goed geschikt voor de zogenaamde formules met een **'derde investeerder'**. Het gaat om een vennootschap (ESCO - Energy Service Company) die de kosten voor de energiebesparende investeringen voor haar rekening neemt in de plaats van de lokale besturen. De investeringen worden terugbetaald met de besparingen. Na doorgaans 5 tot 7 jaar is de investering terugbetaald en zijn de besparingen rechtstreeks ten voordele van het bestuur.

Het engagement van een dienstverstrekker om besparingsdoelen te halen onder de vorm van een **Energieprestatiecontract (EPC)** is een heel praktische oplossing voor lokale besturen, met als extra voordeel: men doet een beroep op externe expertise en tegelijkertijd beperkt men het aanvankelijke investeringsbedrag. In haar recente **richtlijn over de boekhoudkundige verwerking van EPC-contracten in overheidsrekeningen** biedt Eurostat openbare besturen heel wat meer mogelijkheden om gebruik te maken van dergelijke contracten.

