

[PROGRAMMA 2]

NIET-RESIDENTIËLE GEBOUWEN RENOVEREN



In Leuven staan er bijna 34.000 gebouwen¹, die in 2010 maar liefst 60% van de CO₂e-uitstoot (scope 1 & 2) veroorzaakten. Terwijl 32% van die totale uitstoot woninggerelateerd is, staan de niet-residentiële gebouwen in voor 28%. Het gaat om ruim 2.000 gebouwen met enkel niet-residentiële functies en meer dan 2.600 gebouwen met wonen en niet-woonfuncties tezamen; veel minder in aantal dan de woongebouwen. Dat betekent dat de aanpak van een beperkt aantal grotere niet-woongebouwen een erg grote impact kan hebben op de CO₂e-uitstoot.

In 2050 hebben alle 4.700 Leuvense niet-residentiële gebouwen een energierenovatie ondergaan waarbij het energieverbruik substantieel is gedaald en de restvraag is omgezet naar hernieuwbare energie.

Minstens 60% daarvan zijn zodanig gerenoveerd dat de energievraag voor verwarming is gereduceerd tot het absolute haalbare minimum.

Ook hier gaat een groot deel van het verbruik naar verwarming en de uitrusting die met het gebouw verbonden is (verlichting, ventilatie en koeling,...). Het opdrijven van het jaarlijks aantal energierenovaties bij de niet-residentiële gebouwen, waarbij het gebouwgerelateerde energieverbruik en de energieverliezen tot het haalbare minimum gereduceerd zijn, is dus een essentiële uitdaging.

¹ Het gaat om de gebouwen die bij Stad Leuven als 'hoofdgebouw' staan geregistreerd: de overige 7.200 gebouwen zijn 'bijgebouwen'. Vele 'bijgebouwen' zijn voor renovatie minder relevant (garageboxen, tuinhuisen,...) of vormen een aanbouw van de hoofdgebouwen en zijn zo in de cijfers vervat. Het is echter mogelijk dat het aantal te renoveren gebouwen in de realiteit nog wat hoger ligt.

Ook het beheer van de niet-residentiële gebouwen zit versnipperd over wellicht meer dan duizend eigenaars: van beheerders van een zeer groot patrimonium zoals KU Leuven, Stad Leuven, UZ Leuven,... tot de eigenaar van het kleinste winkelpand, al dan niet verhuurd. Ook de gebouwtypes zijn erg verschillend: van het grote ziekenhuiscomplex tot het kleine kantoor in een rijpand. Daarom is, net als bij de woongebouwen, een gedifferentieerde aanpak nodig om het renovatietempo aan te jagen. Ook hier moet de aanpak aangepast worden aan de toestand van het gebouw: relatief nieuw, net nog gerenoveerd, aan een volledige update toe of in aanmerking voor sloop.

Dit programma zet in op de aanpak van het bestaande niet-residentiële gebouwenbestand; nieuwbouw komt in programma 3 aan bod. Ook dit programma moet bovendien samen gelezen worden met programma 4 'levendige kernen en een slim locatiebeleid', dat aanstuurt op zuinig ruimtegebruik en de juiste functie op de juiste plaats, en programma 7 'groene energie opwekken'.

In 2050 hebben alle 4.700 Leuvense niet-residentiële gebouwen² een energierenovatie ondergaan waarbij het energieverbruik substantieel is gedaald, en de restvraag is omgezet naar hernieuwbare energie. Minstens 60% daarvan zijn zodanig gerenoveerd dat de energievraag voor verwarming is gereduceerd tot het absolute haalbare minimum.

² Merk op dat ruim 2.600 gebouwen ook woningen bevatten en dus ook deel uitmaken van het programma 1.

Werk 8 Renovatie patrimonium van de grote gebouweigenaars

Deze werf richt zich op het patrimonium van de grote gebouweigenaars in Leuven: Stad Leuven, KU Leuven en UZ Leuven, de grote scholengroepen, AB InBev, KBC,... (De energie-intensieve gebouwen van deze grote partners, zoals labo's, gebouwen met energie-intensieve productieprocessen e.d., vallen evenwel onder de volgende werf 9.) Deze grote eigenaars hebben vaak (maar niet steeds) zelf een goed uitgeruste dienst voor beheer en onderhoud van gebouwen die als trekker of minstens gesprekspartner kan optreden voor het opzetten en uitvoeren van een renovatiestrategie.

***Minstens de grote
gebouweigenaars uit de vzw
Leuven 2030 updaten voor
2020 hun klimaatplan.
Ze realiseren in hun
patrimonium (excl. energie-
intensieve gebouwen) een
energiereductie van 55%
tegen 2035 en 85% tegen
2050.***

Versillende van deze grote gebouweigenaars participeren in de vzw Leuven 2030 of in andere partnerschappen gericht op energierenovatie zoals het Europese ELENA-project L.E.U.V.E.N. Deze actoren hebben een grote zichtbaarheid en spelen een voortrekkersrol. De bestuurders van Leuven 2030 werkten in het verleden hun eerste klimaatactieplannen uit. Deze plannen krijgen een update met het oog op een volledige energierenovatie van hun patrimonium tegen 2050. Dat betekent dat de energiebehoefte van al hun gebouwen die zich technisch gezien lenen tot grondige energierenovatie, tot een minimum is herleid en alle overige gebouwen, bv. erfgoedpanden, uitgerust zijn met de nodige hernieuwbare energieproductie. Tegen 2035 zouden zij een energiereductie van 55% moeten kunnen realiseren, tegen 2050 een reductie van 85%.

Andere eigenaars met een groot niet-residentieel patrimonium, zoals bv. de scholengroepen of supermarkketens, worden in kaart gebracht en individueel benaderd met het oog op een gelijkaardig actieplan. Eigenaars die zelf niet over de capaciteiten beschikken krijgen ondersteuning in de uitwerking en operationalisering van dit actieplan. Door het samenbrengen met de 'voorlopers' ontstaat een leertraject en krijgen ze de kans om mee 'op de kar te springen'.

L.E.U.V.E.N. : een beloftevol project met breed partnerschap

Onder de naam L.E.U.V.E.N. werken meer dan 18 grote en kleine partners samen om hun gebouwen te verduurzamen. De publieke en private gebouwbeheerders, van bedrijven en overheden tot rust- en verzorgingstehuizen en scholen, onderzoeken energiebesparende maatregelen en delen hun kennis en ervaringen.

L.E.U.V.E.N. staat voor Lower Energy Use Via an Extraordinary Network. Leuven 2030 bracht dit netwerk bij elkaar en haalde een Europese subsidie van meer dan 1,5 miljoen euro binnen, waarmee de plannen van de achttien partners worden ondersteund. De partners investeren samen meer dan 40 miljoen euro om de energie-efficiëntie van hun gebouwen te verhogen binnen een termijn van 3 jaar.

Deze 18 partners zijn: Stad Leuven, Autonoom Gemeentebedrijf Stadsonwikkeling Leuven, M – Museum, OCMW Leuven, ZORG Leuven, Dijledal, Dijlehof, KU Leuven, UZ Leuven, KBC, Commscope, STUK, Paridaensinstituut, Leeuwerikenveld, Abdijschool Vlierbeek, De Zevensprong, Heilig Drievuldigheidscollege en Dialoog. Recent voegden zich hier school De Ark en sociale huisvestingsmaatschappij SWAL aan toe.

Het projectconsortium heeft de ambitie om maar de eerste stap te zijn in een op korte termijn verder op te schalen traject rond energie-efficiëntie in grote gebouwen.

Werk 9 Renovatie van de (andere) energie- intensieve gebouwen

Voor gebouwen met functies die zeer veel energie gebruiken, zoals industrieën met energie-intensieve processen, bepaalde labogebouwen,... geldt een andere aanpak dan voor andere gebouwen. Hier ligt de belangrijkste uitdaging in de reductie van energieverbruik voor de processen en het maximaal recupereren en hergebruiken van restwarmte.

Tegen 2025 is er voor elk energie-intensief gebouw een actieplan, in 2035 zijn de ingrepen tot energiereductie genomen en gaat geen restwarmte meer verloren.

Veel van deze gebouwen zijn eigendom van leden van de vzw Leuven 2030. De aanpak van deze gebouwen maakt deel uit van hun bijgestuurd klimaatactieplan (zie werk 8 'renovatie patrimonium van de grote gebouweigenaars'). Maar de stad zal ook gescreend worden op andere mogelijke energie-intensieve gebouwen, zodat ook die gestimuleerd kunnen worden om een eigen actieplan op te maken, eventueel gekoppeld aan de Vlaamse energiebeleidsvereenkomsten voor de industrie.

Werk 10 Pilotwijken voor de niet- residentiële sector

Naast de voorbeeldprojecten van de grote gebouweigenaars, worden wijkgerichte voorbeeldprojecten opgezet waarin zo veel mogelijk eigenaars zich scharen achter een gezamenlijke duurzaamheidsdoelstelling: een bedrijventerrein, een winkelstraat, een horecaplein,... In deze pilotwijken worden alle aspecten van het energieverbruik gezamenlijk aangepakt, gaande van de gemakkelijke quick wins (aanpakken terrasverwarming, relighting,...) tot de grondige energierenovatie van het gebouw. De eigenaars in de pilotwijken worden actief ondersteund door adviezen, ontzorging in de voorbereiding en opvolging van de werken, externe communicatie,... De pilotwijken vormen enerzijds leertrajecten en staan anderzijds model voor de andere eigenaars, die individueel hun gebouw zullen aanpakken.

Vanaf 2022 tot 2035 wordt tweejaarlijks een nieuwe pilotwijk opgestart voor een gecoördineerde aanpak van niet-residentiële gebouwen.

Er wordt een communicatiesysteem opgezet dat de goede voorbeelden in het daglicht brengt, te beginnen met de voortrekkers van de grote gebouweigenaars en de pilotwijken, om daarna uit te breiden met de individueel aangepakte projecten.

Werf 11 Benadering overige niet-residentiële gebouwen

Naast de beheerders van de grote patrimoniea, zal het behalen van de doelstellingen van deze Roadmap mede afhankelijk zijn van de actie van duizenden eigenaars van niet-residentiële gebouwen. Deze eigenaars moeten gestructureerd benaderd worden. Veel beter dan algemene sensibilisering werkt rechtstreeks contact en voorbeelden van 'peers', om hen te motiveren over te gaan tot energierenovatie van hun pand en hen hierbij te kunnen ondersteunen.

Deze groep gebouwen bevat enerzijds in de kernen verweven panden die worden gebruikt voor allerlei niet-woonfuncties (horeca, vrije beroepen, kantoorgebouwen,...) maar qua typologie sterk lijken op woningen. Anderzijds vallen hieronder ook de panden op afgezonderde terreinen (bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen of langs steenwegen, private recreatieve gebouwen,...) van verschillende bouwtypes en omvang. Een eerste stap is dus het in kaart brengen om welke gebouwen het gaat en waar de prioritair te renoveren gebouwen zich bevinden.

Tegen 2020 wordt een strategie uitgewerkt om verschillende doelgroepen te benaderen, met advies en ondersteuning gericht op hun specifieke behoeften en de mogelijkheden voor hun type gebouw. Deze strategie bouwt enerzijds verder op de voortrekkersrol van de leden van de vzw Leuven 2030; hun voorbeeldrol en pilootprojecten worden in het daglicht gesteld. Anderzijds spelen deze voortrekkers ook een actieve rol in het aanspreken van hun eigen achterban en zetten zij daartoe hun kanalen in. Voor doelgroepen die niet via de leden kunnen worden benaderd, wordt een gerichte werking opgezet, vergelijkbaar met de woningeigenaars.

In 2020 is er een actieplan voor het benaderen van deze eigenaars. Tegen 2025 zijn alle eigenaars een eerste keer benaderd.

Muntstraat

In 2014 sloegen een 12-tal horecazaken uit de Muntstraat de handen in elkaar met studenten van CORE cvba en met het ingenieursbureau Efika, om -in eerste instantie op basis van gedragsverandering- het energieverbruik in hun zaken gevoelig te doen dalen. Het pilootproject toonde na een periode van zo'n 12 maanden een energieverbruikreductie van meer dan 10%. Aansluitend werd een opschalingstraject opgestart met nieuwe partners als Proximus en EnergielD, en werd de doelgroep uitgebreid van horecazaken naar kleinhandelszaken. Dit project, met tal van learnings rond bestaande drempels, kan zeker als opstap dienen voor een verdere disseminatie van de ontwikkelde aanpak.

Werf 12 Renovatieadviezen voor overige niet-residentiële gebouwen

Bij het benaderen van eigenaars van niet-residentiële gebouwen, zal adequaat en goed onderbouwd advies nodig zijn: welke zijn de prioritaire ingrepen, hoe pak je deze aan? Om maximaal succes te boeken in werf 14 'individuele niet-residentiële gebouwen renoveren' moeten er voldoende goed geïnformeerde adviseurs zijn die het gamma mogelijke ingrepen en zinvolle toepassing door en door kennen. De renovatieadviezen helder krijgen is hier nog complexer dan bij de woongebouwen, omdat de variatie in gebouwen en hun energiebehoeften veel groter is: van de industriële loods tot de horecafunctie in een erfgoedpand. En terwijl er voor woongebouwen al lokaal uitgebouwde advieskanalen zijn die kunnen worden opgeschaald, is dit vandaag voor de niet-residentiële sector veel minder het geval.

In 2022 is een systeem van goed geïnformeerde renovatie-adviseurs voor verschillende types niet-woongebouwen operationeel.

Voor het opzetten van een goed systeem van renovatieadviezen moet hier dus meer tijd en budget uitgetrokken worden. Er wordt uitgeklaard welke types gebouwen (of hun eigenaars) een ondersteuning door adviseurs nodig hebben en welke actoren ondersteuning kunnen bieden om het systeem van renovatie-advies op poten te zetten.

In 2022 is een systeem van goed geïnformeerde renovatie-adviseurs voor verschillende types niet-woongebouwen operationeel. Vanaf 2022 krijgen de eigenaars van jaarlijks 200 niet-woongebouwen gerichte informatie over energierenovatie.

Vanaf 2022 krijgen de eigenaars van jaarlijks 200 niet-woongebouwen gerichte informatie over energierenovatie.

Renovatieadvies voor bedrijven: we starten niet volledig vanaf nul

Voor de niet-residentiële sector is het aanbod aan lokale, persoonlijke renovatie-adviezen minder uitgebouwd dan voor de woongebouwen. Toch zijn er al heel wat initiatieven waarvan gebruik kan worden gemaakt bij het uitwerken van een versterkt adviessysteem. Het NSZ ontwikkelde b.v. de KMO-energiewijzer, een eenvoudige tool voor KMO's en snel hun potentiële energiewinsten in kaart te krijgen. VOKA organiseert regelmatig opleidingen en ondersteunt bedrijven i.k.v. het Charter Duurzaam Ondernemen.

Werf 13 Aangepaste regelgeving en financiering voor energierenovatie van niet-residentiële gebouwen

Energierenovaties versnellen is een kwestie van verplichting en stimulansen. Net zoals voor de woongebouwen, bekijken kunnen de uitdagingen vanuit drie invalshoeken bekeken worden.

In de Vlaamse regelgeving en ondersteuningsmaatregelen zitten nog een aantal drempels ingebouwd, die verhinderen dat zware energierenovatie en het overschakelen op hernieuwbare energie voor de restvraag financieel interessant zijn: goedkope fossiele brandstoffen zijn een drempel. De belemmeringen op het valoriseren van hernieuwbare energie verhinderen sommige projecten van grootschalige hernieuwbare elektriciteitsproductie. Deze drempels worden vanuit het partnerschap Leuven 2030 bij de hogere overheid aangekaart; hiertoe worden coalities met andere steden en gemeenten gevormd om druk uit te oefenen. Daarnaast worden ook de drempels in de lokale regelgeving weggewerkt, die een massale energierenovatie en reductie van energiebehoefte in niet-woongebouwen belemmeren. De aanpak is gelijkaardig als die in werf 3.

Daarnaast wordt bekeken of en in hoeverre op lokaal niveau een verstrenging/versnelling van de verplichtingen tot energierenovatie wordt opgezet, conform de doelstellingen voor de woongebouwen (werf 3).

Tenslotte wordt onderzocht of een rollend fonds voor energierenovaties (zie programma 11 'governance en financiering') ook voor de niet-residentiële gebouwen zinvol is.

Van de andere niet-residentiële gebouwen krijgt 60% een volledige energierenovatie. De overige 40% krijgt een gedeeltelijke energierenovatie. De restvraag wordt volledig hernieuwbaar ingevuld.

Werf 14 Individuele niet-residentiële gebouwen renoveren

Het gros van de 4.700 niet-woongebouwen³ zal niet in handen zijn van de grote gebouweigenaars of aangepakt worden binnen de pilotowijken; de energierenovatie is afhankelijk van individueel privaat initiatief. Deze werf bundelt deze duizenden individuele acties. Onder die acties valt bij voorkeur het bijna volledig elimineren van de warmteverliezen: isoleren van de gebouwschil in combinatie met correcte ventilatie. In vele niet-residentiële gebouwen zal deze uitdaging samen moeten gaan met het beheersen van de koelingsvraag. Tegelijk moeten deze maatregelen gecombineerd worden met een evaluatie van de ruimtelijke organisatie: kleinere te verwarmen ruimtes, aangepaste oriëntatie van ramen en functies, interne warmterecuperatie,... De resterende warmte- en koelingsbehoefte kan dan op hernieuwbare wijze worden ingevuld. Doelstelling is dat 60% van deze gebouwen de minimaal haalbare energievraag heeft voor verwarming en koeling in 2050⁴.

Waar een zo grondige aanpak niet mogelijk is (panden met erfgoedwaarde, recentere gebouwen waarvan grote delen nog niet aan investering toe zijn,...) kan een gedeeltelijke aanpak van de gebouwschil gecombineerd worden met het opdrijven van hernieuwbare energieproductie op gebouw- of siteniveau: zonnepanelen en boilers, warmtepompen, interne recuperatie van restwarmte,... (zie programma 7 'groene energie opwekken').

Bij de volledige of gedeeltelijke energierenovatie worden de maatregelenpakketten en de minimale vereisten gerespecteerd, zoals uitgewerkt in het nog op te maken actieplan voor de verstrenging van de regelgeving (zie werf 3 'aanpassen regelgeving over & financiering van energierenovatie woongebouwen' en kaderstuk 'het ontwerp van Vlaams Energieplan 2021-2030...').

³ Ruim 2.000 zijn louter niet-residentiële gebouwen, de andere ruim 2.600 bevatten ook woningen en komen ook voor in programma 1.

⁴ Het heeft momenteel nog geen zin om hierop meer concrete cijfers te plakken: eerst moet nagekeken worden hoeveel van deze gebouwen in de grote patrimonien vervat zitten.

Werk 15 Aanpassing vaste apparaten in grote niet-woongebouwen

Deze werf omvat de versnelde aanpassing van energieverslindende grootschalige installaties, los van de renovatie van het gebouw zelf. Aanpassingen met relatief beperkte kost die geen gebouwaanpassingen vragen, worden onmiddellijk doorgevoerd: het gaat hier over projecten zoals 'relamping' en het beter afstellen van de bestaande installaties voor verwarming, ventilatie en koeling. Daarnaast worden ook verouderde installaties vervangen, los van grondige renovatie van het gebouw zelf. Hierbij gaat het bv. over grootschalige 'relighting' projecten of het vervangen van verouderde installaties voor verwarming, ventilatie en koeling. Bij de planning van een dergelijke vervanging worden lock-ins, waarbij een volledige energierenovatie wordt uitgesteld door al te kostelijke tussentijdse maatregelen, vermeden.

***In 2025 kreeg elk
grootschalig gebouw een
check van de gebouw
gerelateerde installaties, in
2030 zijn alle verouderde
installaties vervangen
voor zover ze geen
volledige energierenovatie
bemoeilijken.***

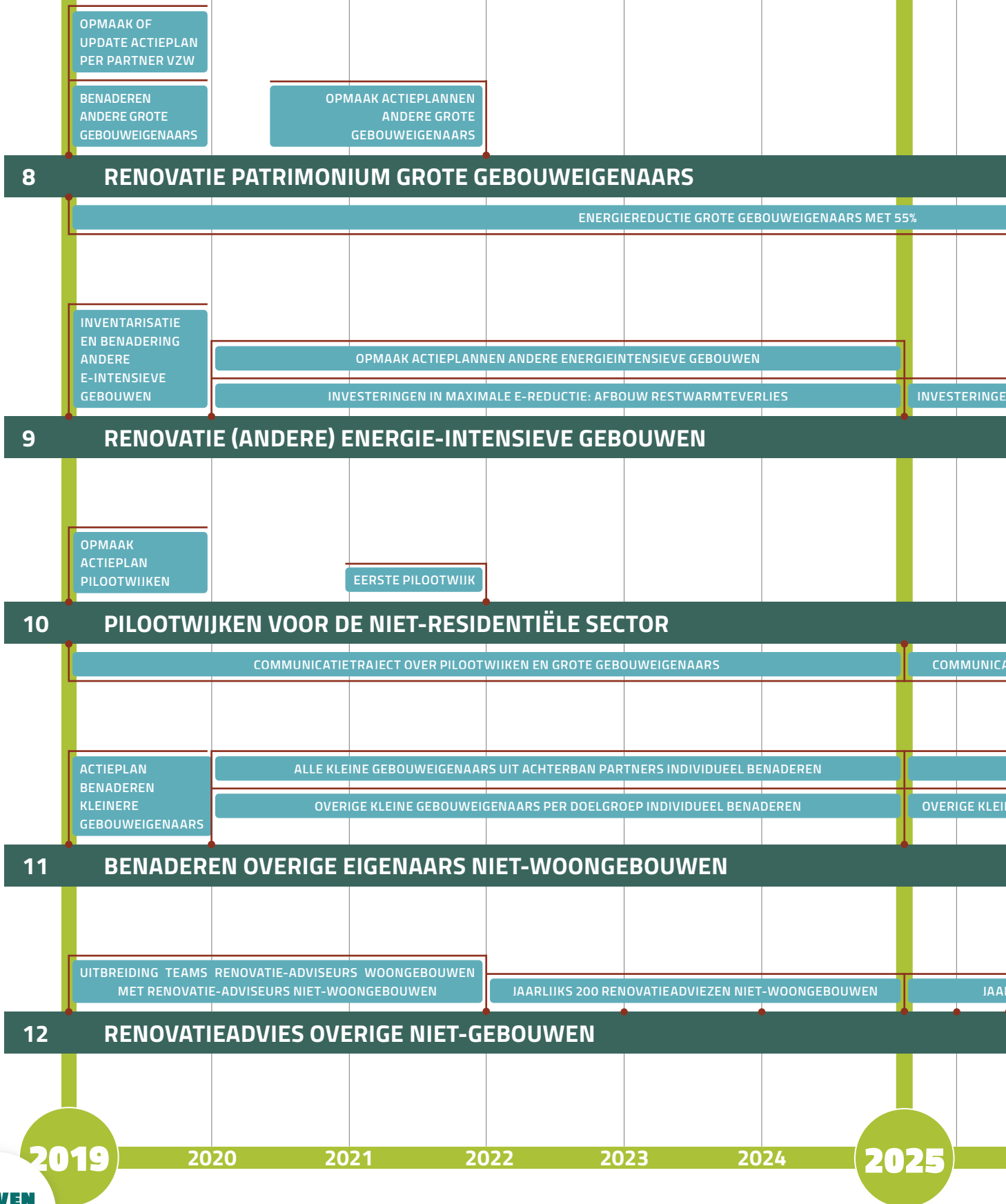
Tezamen met het actieplan voor de renovatie van niet-residentiële gebouwen van de grote gebouweigenaars, wordt het actieplan voor deze quick win uitgerold. Dit betreft het uitvoeren van audits (monitoring verbruik), opmaken van adviezen omtrent recommissioning en de ondersteuning van de uitvoering hiervan.

Werk 16 Aanpassen gedrag & gebruik apparaten in de niet-residentiële sector

Ook in de beperktere maar nodeloze verbruiken, kunnen winsten worden geboekt: gedragsaanpassingen (type deuren sluiten), vraaggestuurd verwarmen en verlichten, vervangen van energieverslindende losse apparaten,... Met vele kleine inspanningen in de grote en kleine gebouwen kunnen relatief gemakkelijk nog winsten worden geboekt. Hiertoe wordt ingezet op brede sensibilisering en op het aanbieden van eenvoudige monitoringstools die nodeloos energieverbruik zichtbaar maken.

PROGRAMMA 2

NIET-RESIDENTIËLE GEBOUWEN RENOVEREN



2019

2020

2021

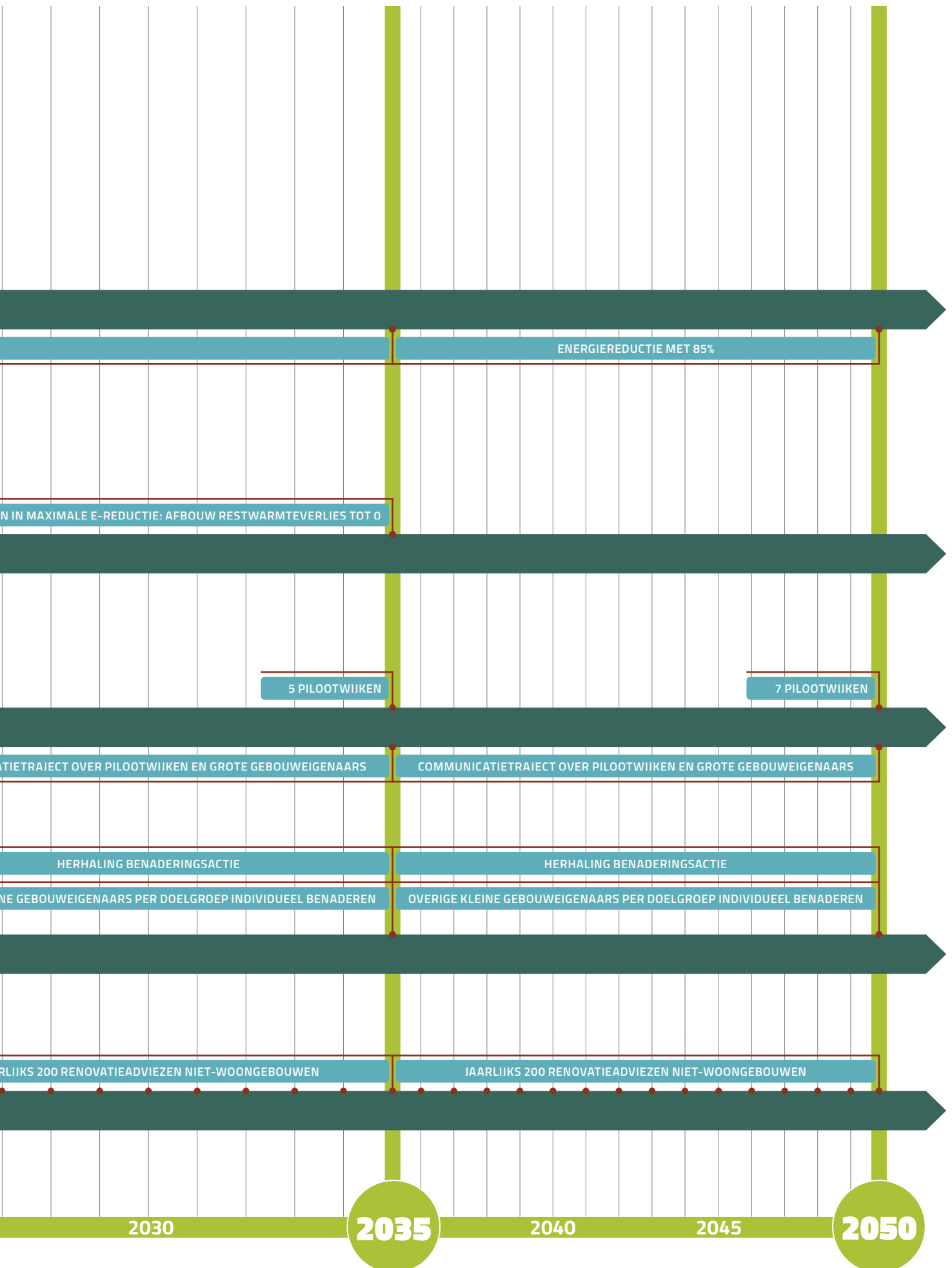
2022

2023

2024

2025

[PROGRAMMA 2: NIET-RESIDENTIËLE GEBOUWEN RENOVEREN]



PROGRAMMA 2

NIET-RESIDENTIËLE GEBOUWEN RENOVEREN

AANKAARTEN
VLAAMSE EN
FEDERALE
BELEMMERINGEN

CONTINUE OPVOLGING HOGERE REGELGEVING EN AANKAARTEN BELEMMERINGEN

CONTINUE OPVOLGING

EVALUATIE LOKALE
REGELGEVING

AANPASSEN LOKALE REGELGEVING

CONTINUE OPVOLGING

13

REGELGEVING EN FINANCIERING VAN NIET-WOONGEBOUWEN

ONDERZOEK ROLLEND FONDS NIET-WOONGEBOUWEN

(GEBRUIK EN OPTIMALISERING ROLLEND FONDS)

ACTIEPLAN
BENADEREN
KLEINERE
GEBOUWEIGENAARS

ALLE KLEINE GEBOUWEIGENAARS UIT ACHTERBAN PARTNERS INDIVIDUEEL BENADEREN

OVERIGE KLEINE GEBOUWEIGENAARS PER DOELGROEP INDIVIDUEEL BENADEREN

OVERIGE KLEINE GEBOUWEIGENAARS

14

INDIVIDUEEL NIET-WOONGEBOUWEN RENOVEREN

ACTIEPLAN
BENADEREN
ALLE EIGENAARS
MET OOG OP
RECOMMISSIONING

ENERGIE-AUDITS VOOR ALLE GEBOUWEN MET GROOTSCHALIGE
INSTALLATIES

15

RECOMMISSIONING IN GROTE NIET-WOONGEBOUWEN

AANGEPASTE REGELING OF VERVANGING (ZONDER E-RENOVATIE) VAN ALLE VEROUDERDE INSTALLATIES

ONDERSTEUNING MONITORINGSSYTEMEN E-VERBRUIK 'LOSSE' APPARATEN EN VASTE INSTALLATIES

16

GEDRAG EN GEBRUIK APPARATEN IN NIET-WOONGEBOUWEN

2019

2020

2021

2022

2023

2024

2025

[PROGRAMMA 2: NIET-RESIDENTIËLE GEBOUWEN RENOVEREN]

