

Van strategisch vastgoedplan naar duurzaam patrimonium



i.s.m.



Programma

08:45 **Onthaal** + bezoek infostanden

- 09:15 **Welkom** - *Laura Olaerts | gedeputeerde Milieu en Klimaat*
- 09:25 **Van verplichtingen naar opportuniteiten** - *Steven Van Esser | VEB*
- 09:45 **Hoe aan de slag?** - *Heleentje De Brauwer | Provincie Limburg*
- 10:15 **Toekomstbestendige verenigingsgebouwen** – *Gert Broekx | Dubolimburch*

11:00 **Pauze** + bezoek infostanden

- 11:15 **Vastgoedstrategie in de praktijk** – *Dennis Fransen | Pelt*
- 12:00 **Broodjeslunch**

Van verplichtingen naar opportuniteiten

Steven Van Esser | VEB





Van verplichtingen naar opportuniteiten...

Op weg naar een wendbare
en toekomstbestendige vastgoedportefeuille

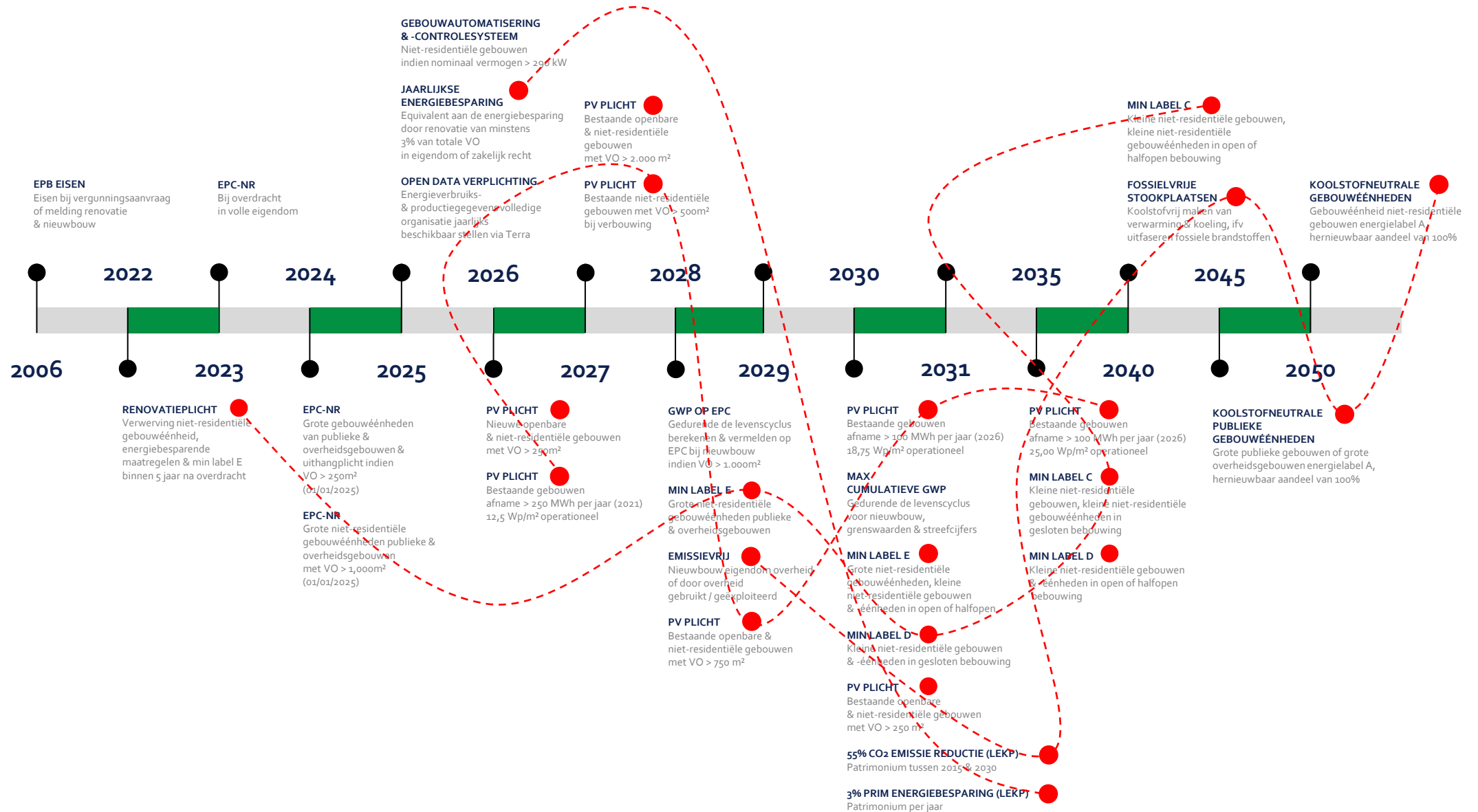


"We moeten weg van het theoretisch verhaal over het halen van klimaatdoelstellingen. Denk liever na over de ambitie van je organisatie en hoe je door een pragmatische benadering kan optimaliseren voor voor alle stakeholders.

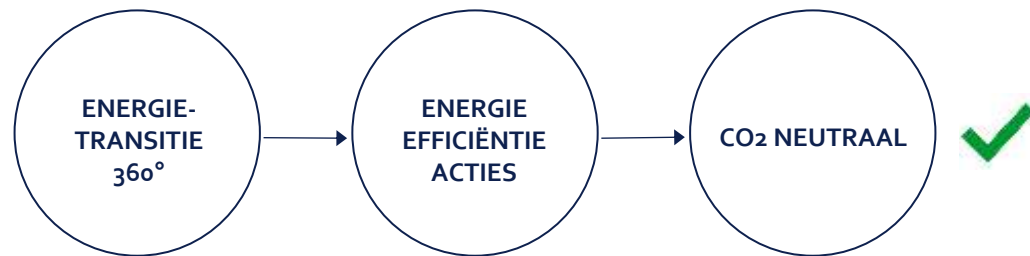
Zo kan iedereen zich in deze visie herkennen en groeit het draagvlak, nu en in de toekomst."

Energietransitie, de uitdaging...

Energietransitie, het wettelijk kader



Business as usual



BUDGETTEN TE LAAG VR FUTUREPROOF

FOCUS LOUWER OP KLIMAATMAATREGELEN

ORGANISATIE & FTE

RENOVATIERITME VS REGELGEVING

TRAAGHEID VS INSPELEN OP VERANDERING

GEEN RAAKVLAKE MET THEORETISCHE AANPAK

WHAT'S
IN IT
FOR ME ?

Denk vanuit
het DNA van je organisatie

DNA & Organisatie

ORGANISATIE

DNA



De dode takken
(Leave)

De takken gebrandmerkt voor
snoei (Stretch)

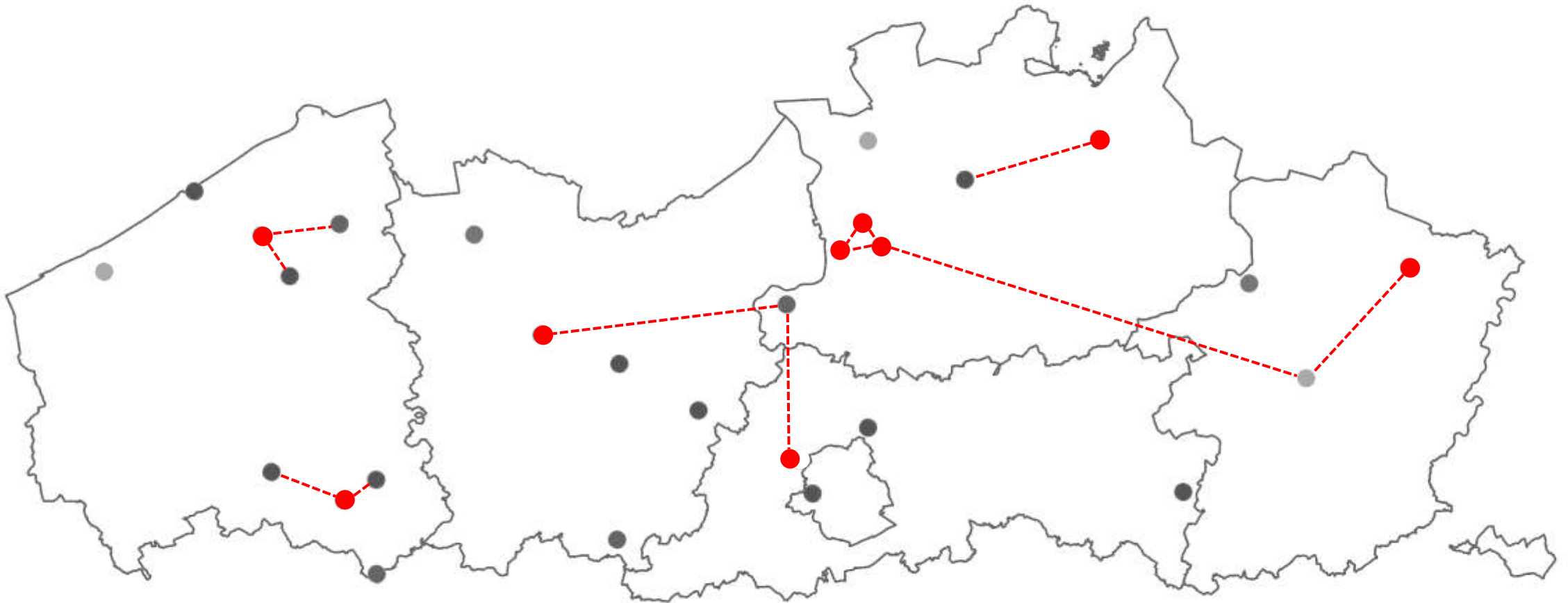
De opkomende of betwistbare
takken (Stay or Stretch)

De sterke, levenskrachtige takken
(Toekomstbestendig)

De boomwortels als metafoor voor
het DNA van de organisatie

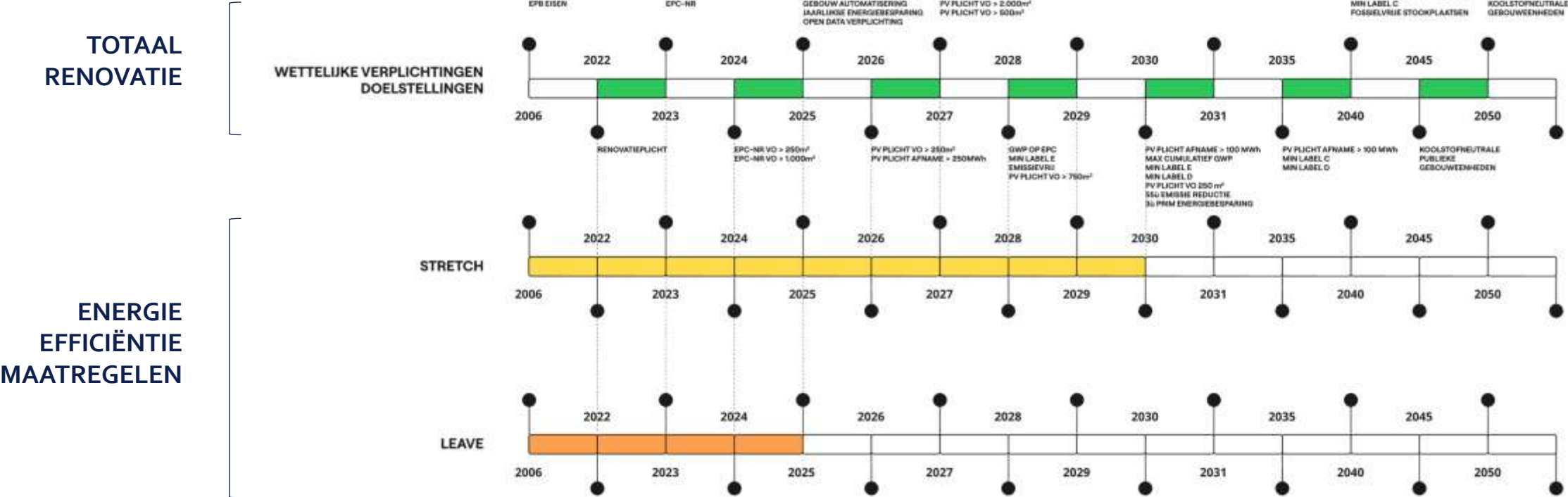
DNA & Synergieën

- DNA GEBOUW
- NIET-DNA GEBOUW
- NIET-DNA GEBOUW / NIET INVESTERINGSWAARDIG



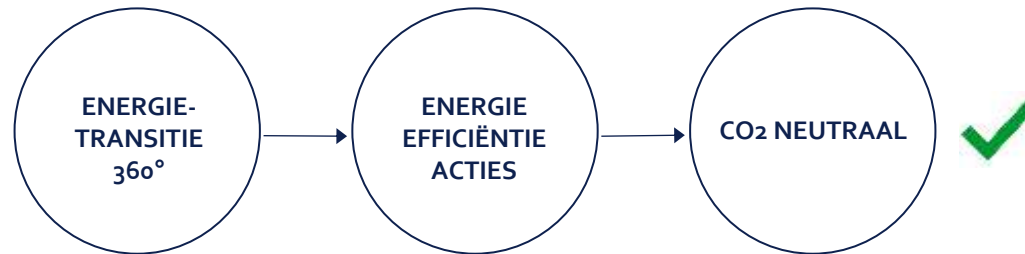
Focus op de
toekomstbestendige gebouwen

Totaalrenovatie en doelgerichte EE maatregelen



Wat levert het op...

Verandermanagement



EFFICIËNT BESTEEDDE EURO'S

FOCUS OP INHOUD, MEERWAARDE, COMFORT, ...

WENDBARE GEBOUWEN

RUIMTE- & ENERGIE EFFICIËNTIE

DRAAGVLAKCREATIE

HELDER DOEL (CONCLAAF)

WHAT'S
IN IT
FOR ME



- Financieel realistisch
- Meerwaardecreatie owv gedeeld gebruik
- Wendbare & performante portefeuille
- Acceleratie evolutie doelstellingen



Vlaams Energiebedrijf

Maatschappelijke zetel: Havenlaan 88
Postadres: Koning Albert II-laan 15/584
1000 Brussel

+32 2 421 32 00

www.veb.be

Hoe aan de slag?

Heleentje De Brauwer | Dienst Milieu en Klimaat

Waarom een Strategisch vastgoedplan?

Beperkte budgetten

+ beperkte mankracht

+ achterstallig onderhoud

+ hogere eisen op vlak van prestaties

= PROBLEEM



Waarom een Strategisch vastgoedplan?

→ Noodzaak om efficiënte én doordachte keuzes te maken :

- Behouden?
- Renoveren?
- Herbestemmen?
- Afstoten?

→ Strategisch vastgoedplan

- houvast voor deze keuzes *over de legislaturen heen*
- Verplicht voor Vlaamse instellingen, aanbevolen voor lokale besturen



SURE2050



Startnota

Waarom?

- Duidelijk mandaat van schepencollege / gemeenteraad
- Iedereen is op de hoogte
- Intern 'traject' plannen, afspraken en plan van aanpak vastleggen

Hoe eraan beginnen?

- [Modelnota](#) is beschikbaar!



Stap 1: inventarisatie

Inventaris gemeentelijke gebouwen en gronden:

- **Opvallend: tot Terra vaak geen volledig overzicht**
- **Verschillende diensten – verspreide info**

Registratie basisinfo :

- **Energieprestaties?**
- **Nuttige oppervlakte?**
- **Welke functies zitten er?**
- ...

Code en naam		Tijdslijn																															
Code	Site	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050		
1000	Sporthal de fitte	Gepland				Gepland	Gepland																Gepland										
1010	Politiekantoor	Gepland																			Gepland		Gepland										
1020	Zwembad	Gepland																															
1030	De Peuter	Gepland								Gepland																							
1040	Gemeentehuis	Gepland									Gepland	Gepland										Gepland											
1050	Administratief centrum	Gepland	Gepland	Gepland																		Gepland											
1060	Weideland Lierdegem-	Gepland																	Gepland		Gepland												
1070	Bosgrond Ter Heide	Gepland									Gepland																						
2000	RVT																		Gepland		Gepland												
2010																																	
2020																																	

Stap 2: Analyse

Wat willen we met ons patrimonium bereiken?



Stap 3: Visies en doelen

- Input uit bestaande plannen en visies?
 - Burgemeestersconvenant
 - Rapport klimaat-adaptatie en VMM adaptatietool
 - Hemelwaterplan
 - Natuurverbindingenrapport
 - Gemeentelijke besluiten
 - Ambities



Stap 4: Randvoorwaarden

- Tendensen in gemeente
- Kansen hernieuwbare energie
 - Warmtenetten
 - PV
- Financiële analyse:
 - Effect ETS2
 - Kosten nieuwbouw vs renovatie
 - Inkomsten eventuele verkoop
 - ...

Stap 5: Vastgoedplan



Enkele quotes...

“Onze investeringsbudgetten worden nu beter benut, maar het blijft opletten om de prioriteiten niet te laten overschaduwten door ad hoc vragen”

“Het opmaakproces was zeker zo waardevol als het plan zelf. Er werd eindelijk ruimte gemaakt om na te denken over de werkelijke kosten en baten van ons patrimonium ”

Misverstanden SVP

X “Opmaak SVP is iets wat 1 persoon kan/moet uitvoeren”

=> Intense wisselwerking tussen beleid, administratie en belanghebbenden!

X “Als we de opmaak uitbesteden, kost het ons weinig tijd en moeite”

=> Inventariseren, discussiëren, evalueren... kan externe partij niet/deels overnemen!

X “Het werk is gedaan als het SVP goedgekeurd is”

=> Overgaan tot actie en uitvoering is noodzakelijk!

=> Blijven monitoren en bijsturen om op koers te blijven!

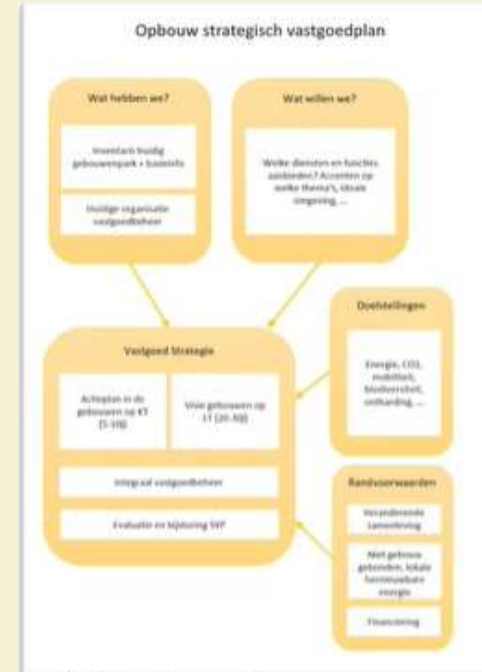
X “We gaan onmiddellijk resultaten zien van ons SVP”

=> De meeste effecten zien we pas echt op middellange en lange termijn!

=> Blijf communiceren over de toekomstige effecten en zeker wanneer ze er zijn!

Waar vind ik ondersteuning?

- Leerplatform SURE2050
 - Stappenplan, webinars, modeldocumenten...
- Aanbod partners
 - Dubolimborg
 - VEB
 - Ecopower



Waar vind ik ondersteuning?

- Aanbod provincie Limburg:

- Lerende netwerksessies (3-4x/j)
- Eerste lijnshulp
- collegagroep Viva Engage
- <http://lokalebesturen.limburg.be>



- Contact:

- sure2050@limburg.be
- Heleentje De Brauwer: 011 23 83 18

David Michiels: 011 23 83 32

Smart cities marketplace



- **Gratis** 20 dagen (of meer) **expertbegeleiding** voor gemeenten <100k inwoners
- thema's: **duurzame energie, duurzame mobiliteit of digitalisering**
- Gericht op het helpen realiseren van méér lokale projecten:
- Ondersteuning in het NL, door o.a. VITO en Think-e
- Weinig administratieve verplichtingen, makkelijke aanmelding via : kelsey.vanmaris@vito.be

Toekomstbestendige renovaties van verenigingsgebouwen

Gert Broekx | Dubolimburg



Slides Gert
toevoegen





Objectief en onafhankelijk



Advies en begeleiding bij
toekomstbestendig (ver-)bouwen



Ontzorging van particulieren, lokale
overheden en bouwprofessionelen



Partner van Energiehuis Limburg



Europese onderzoeksprojecten

Gert Broekx



- ✦ Architect en energiedeskundige
- ✦ Expert duurzaam bouwen
- ✦ Gemeentelijk patrimonium



Toekomstbestendige renovatie van Verenigingsgebouwen

11-09-2025

Toekomstbestendig bouwen en verbouwen

**Natuur &
biodiversiteit**



**Comfort &
gezondheid**

**Grondstoffen &
circulariteit**



**Energieverbruik &
-opwekking**

Toekomstbestendige renovatie van verenigingsgebouwen

Verenigingsgebouwen in Vlaanderen

Knelpunten

Opportunities

Strategische keuzes binnen het gemeentelijk vastgoedplan

De voordelen van schaalgrootte

Uitgevoerde renovatieaudits Dubolimborg

Verenigingsgebouwen in Vlaanderen

- ✦ Er bestaan naar schatting ongeveer **60.000 verenigingen** verspreid over sport, jeugd, cultuur en sociaal werk.
- ✦ Meer dan **200** “erkende” verenigingen per gemeente.
- ✦ Het totaal aantal verenigingen ligt een stuk hoger.
- ✦ Veel verenigingsgebouwen in Vlaanderen, de uitdaging is groot!

Ons Tehuis Genk



Vroenhoven VV Riemst



Scoutslokalen Pelt

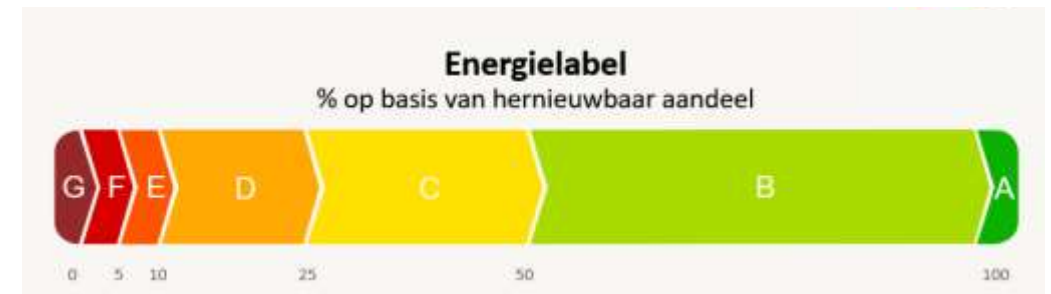
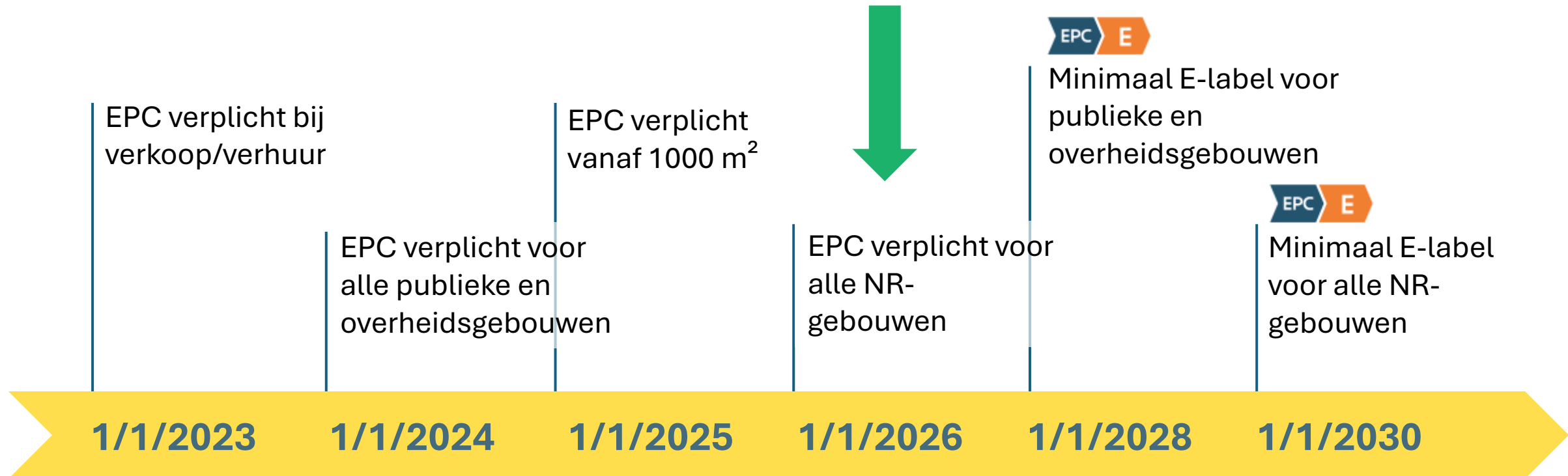


Knelpunten

- ✦ Beperkte gebruik vd infrastructuur in de tijd. Bv. enkel weekends
- ✦ Investeerder plukt niet altijd de vruchten van de besparing
- ✦ Trias energetica toepassen is dat wel rendabel?
- ✦ Risico op economische lock-in
- ✦ Uiteindelijk moeten we van CO2 af
- ✦ Het EPC als beleidsinstrument

EPC tijdslijn

Verenigingsgebouwen
vaak kleiner dan 1000 m²



EPC niet nodig bij



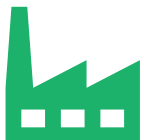
Sloop, tenzij bij notariële overdracht



Nieuwbouweenheden met een geldig 'EPC bouw'



BVO < 50 m²



Bestemming = industrie/landbouw/religie

Let op!
Minimaal label enkel
aantoonbaar met
verbruiksgegevens en die
zijn nog niet beschikbaar
op het EPC bouw.

Voorwaarden EPC kNR

- ✓ Voor **kleine** niet-residentiële bestemmingen
- ✓ **BVO** max. 500 m²
- ✓ Geen deel van groot NR gebouw (max. 1000 m²) en het gebouw bevat geen NR eenheid die groter is dan 500 m²
- Vanaf 1/01/2030 elk kNR gebouweenheid minimaal label-eis

	2030	2035	2040
kNR in gebouw met meerdere eenheden of in gesloten bebouwing	D	C	C
kNR in open of half open bebouwing	E	D	C

EPC NR vs. EPC kNR

EPC NR	EPC kNR
Toepasbaar op alle niet-residentiële gebouwen	Toepasbaar op kleine NR-gebouwen tot 500 m²
5 jaar geldig	10 jaar geldig
Opgemaakt door energiedeskundige type D	Opgemaakt door energiedeskundige type A
Analyse gebouwschil en installaties (verwarming, koeling, ventilatie en verlichting), met nadruk metingen van HE	Analyse gebouwschil en installaties (verwarming, koeling, ventilatie en verlichting)
Jaarlijkse meteropnames verplicht	Jaarlijkse meteropnames niet verplicht
Label op basis van aandeel HE , of restwarmte	Label op basis van theoretisch gebouwgebonden energieverbruik

Andere verplichtingen

- GACS tegen 2029 ook vanaf 70 kW.
- 2 oplaadpunten voor parkeerterreinen met meer dan 20 parkeerplaatsen bij **bestaande** gebouwen
 - Nu al verplicht bij nieuwbouw/IER met meer dan 10 parkeerplaatsen
- Renovatieplicht -> zie details op volgende slide

Renovatieplicht bij overdracht

- Sinds 1/01/2022 van toepassing bij notariële overdracht
- Vanaf 1/01/2023 ook bij verhuur
- Binnen de 5 jaar voldaan aan
 - Minimaal maatregelenpakket
 - Dakisolatie
 - Beglazing
 - Verwarming
 - Koeling
 - Minimaal EPC label afhankelijk van de positie in een gebouw
 - Bv. een klein vrijstaand jeugdlokaal dat verkocht wordt 
 - Bv. een dartsclub onder een appartementsgebouw 
- Meer info > <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/niet-residentiele-gebouwen/verplichtingen-voor-niet-residentiele-gebouwen/renovatieverplichting-voor-kleine-niet-residentiele-gebouwen#q-fb6af372-4abe-4cc4-a771-25ed084c9765>

Opportunities

- ★ Weinig geld, maar veel **handen**
- ★ Veel verenigingen = groot netwerk = grote impact op **draagvlak** koolstofneutraliteit
- ★ Mijn VerbouwPremie
- ★ Mijn VerbouwLening

Mijn VerbouwPremie (MVP)

- Niet alleen particulieren, maar ook gemeenten en vzw's kunnen de Mijn VerbouwPremie aanvragen voor bepaalde energiebesparende werken in niet-woongebouwen.
- Simulator > <https://apps.energiesparen.be/simulator-mijnverbouwpremie-juli2025>

Mijn VerbouwPremie (MVP)

	Premiebedragen niet-woongebouwen
<u>Dakisolatie</u>	◦ 4 euro per m² ◦ max. 40% van factuur
<u>Buitenmuurisolatie</u>	◦ 5 euro per m² spouwmuur ◦ 10 euro per m² binnenkant ◦ 15 euro per m² buitenkant ◦ max. 40% van factuur
<u>Vloerisolatie</u>	◦ 6 euro per m² ◦ max. 40% van factuur
<u>Ramen en deuren</u>	◦ hoogrendementsglas ◦ 16 euro per m² ◦ en max. 40% van factuur ◦ geen ventilatie-eisen

Mijn VerbouwPremie (MVP)

	Premiebedragen niet-woongebouwen
<u>Warmtepomp</u>	◦ geothermisch: 4.000 euro ◦ lucht-water: 2.250 euro ◦ lucht-lucht: 300 euro ◦ hybride warmtepomp: 1.500 euro ◦ +50% in niet-aardgasrijkgebied (behalve hybride) en/of vervanging elektrische verwarming ◦ en max 40% van factuur
<u>Warmtepompboiler</u>	◦ 900 euro ◦ en max 40% van factuur

Mijn VerbouwLening (MVL)

- Niet commerciële instellingen of coöperatieve vennootschappen (bv. vzw's)
 - **Voor gebouwen waarop ze een zakelijk recht hebben, en voor eigen gebruik aanwenden.**
 - Voor woningen die worden verhuurd via Woonmaatschappij
 - Voor woningen die worden verhuurd via particuliere verhuur
- Aanvragen via Onesto (of Dubolimborg)
- Voorwaarden:

Bedrag	Minimaal € 1.250,- tot maximaal € 60.000,-
Afbetalingstermijn	Maximaal 25 jaar
Opnametermijn	Maximaal 36 maanden
Rentevoet	1,5% (voor aanvragen vanaf 4 februari 2025)
Dossierkosten	Geen

Strategische keuzes binnen het gemeentelijk vastgoedplan

- ✦ Eigendom of uitbesteden
- ✦ Renoveren, afstoten of nieuw bouwen
- ✦ Multifunctioneel gebruik en delen
- ✦ Duurzaamheidsambities
- ✦ Participatie en lokale invulling
- ✦ Financieel rendement

Eigendom of uitbesteden

- In eigen beheer: geeft **sturing** en **controle** op locatie, gebruik en toekomst.
- Eigendom en beheer (gedeeltelijk) aan verenigingen: meer lokale **verantwoordelijkheid** geven en **engagement** vragen.

Renoveren, afstoten of nieuw bouwen

Investerings

- **Evalueer:** locatie, toekomstbestendigheid, maatschappelijke waarde, bezettingsgraad in tijd en vloeroppervlakte
- Koppel **renovatiebeslissingen** aan energiedoelstellingen ipv ad-hoc investeringen/herstellingen

Multifunctioneel gebruik en delen

- Stimuleer **gedeeld** gebruik voor een hogere **bezettingsgraad** en efficiënt **energiegebruik**.
- Zet ruimtes **flexibel** in. Bv. sanitaire voorzieningen van sportinfrastructuur kunnen ook gebruikt worden door jeugdverenigingen.

Duurzaamheidsambities

- Wees **ambitieuzer** dan wettelijke verplichtingen. Bv. de meerkost van iets dikkere isolatie is vaak verwaarloosbaar.
- Gebruik gemeentelijke gebouwen als **voorbeeldfunctie** op vlak van duurzaamheid.

Participatie en lokale invulling

- Organiseer **inspraak** van verenigingen en gebruikers om lokale noden te kennen, het **draagvlak** te vergroten en de **eigenheid** van dorpen/wijken te respecteren.
- Werk met **participatieprocessen** of lokale dorpsraden voor locatie- of investeringskeuzes.

Financieel rendement

- Optimaliseer de exploitatie: bv. marktconforme **huurprijzen**, **subsidies** benutten, ...
- Evalueer het **maatschappelijk rendement** versus kosten.
- Stem de **vastgoedportefeuille** af op veranderende behoeften.

De voordelen van schaalgrootte

- ✦ Clustering van functies
- ✦ Collectief renoveren
- ✦ Gemeentelijke subsidiereglementen

Clustering van functies

- Efficiënt en duurzaam **ruimtegebruik**
 - Beperk de bebouwde oppervlakte, geef terug meer ruimte aan groene en blauwe structuren.
- **Kostenbesparend**
 - Lagere beheers- en onderhoudskosten. Denk aan gedeelde energie, schoonmaak...
- **Sociale en maatschappelijke** voordelen
 - Versterkt sociaal weefsel
 - Meer ontmoetingen en samenwerking
- **Flexibiliteit en toekomstgerichtheid**
 - Flexibel en multi-inzetbaar. Bv. ruimtes kunnen eenvoudig aangepast worden.
 - Betere bezettingsgraad zowel overdag als 's avonds.

Collectief renoveren

Kansen

- **Kostenbesparend** door lagere prijzen en kortingen
- **Toegang tot professionele begeleiding en ontzorging:** renovatiecoach, aanbod Dubolimborg
- **Snellere uitvoering en groter bereik:** meer gebouwen op korte termijn
- **Vergroot draagvlak en solidariteit:** gezamenlijke besluitvorming en inspraak versterken de sociale cohesie en verhoogt de betrokkenheid

Aandachtspunten

- **Complexere coördinatie en besluitvorming:** afstemming tussen stakeholders, uiteenlopende wensen of budgetten, kan leiden tot vertraging en spanningen
- **Afhankelijkheid van groepsdynamiek:** Gebrek aan consensus, menselijk aspect vraagt aandacht
- **Verschil in renovatiebehoefte:** Niet alle verenigingsgebouwen zijn in dezelfde staat

Subsidiereglementen

Riemst	Voorwaarden
Doel	Energiezuinig renoveren van socio-culturele, muziek-, sport- en jeugdinfrastructuur.
Doelgroep	Vzw's of feitelijke verenigingen
Eigendomssituatie	Eigendom van vereniging, zakelijk recht, huur, of gebruik voor min. 9 jaar. (per uitzondering privé-personen)
Subsidies	90 % van materiaalkosten (incl. BTW) 60 % van werkuren (incl. BTW)
Audit	Toelage voor energiebesparende werken enkel op basis van Renovatieaudit Dubolimborg. Ook de audit wordt terugbetaald bij uitvoering maatregelen binnen 2 jaar.

Subsidiereglementen

Pelt	Voorwaarden
Doel	Kwaliteitsverbetering infrastructuur op vlak van: - Energiebesparing - Een meer efficiënt gebruik van natuurlijke hulpbronnen
Doelgroep	Erkende verenigingen (Vzw's en ontmoetingscentra)
Eigendomssituatie	Vereniging dient een zakelijk recht of een gebruiksrecht van min. 10 jaar te hebben
Subsidies	25 % van netto-investering (incl. BTW) voor kleine energiebesparende maatregelen zoals verlichting, toestellen, waterbesparing, leidingisolatie. 75 % van netto-investering (incl. BTW) voor isolatie, technieken en HE 100 % van netto-investering (incl. BTW) voor de doorlichting/audit (indien binnen 1 jaar werken uitgevoerd) Max. 100.000 euro per legislatuur, per vereniging
Audit	Toelage voor energiebesparende werken enkel op basis van een doorlichting door erkende instelling/firma.

Uitgevoerde renovatieaudits

Dubolimborg

- ✦ Onafhankelijk en objectief advies op maat van elk gebouw
- ✦ Met lange termijndoelstelling voor een emissievrij patrimonium voor ogen
- ✦ Renovatiescenario's voor gefaseerde aanpak
- ✦ Sensibilisering van de verenigingen
- ✦ Minder kosten en administratieve rompslomp voor de verenigingen

Renovatieaudit verenigingsgebouw

De Renovatieaudit verenigingsgebouw geeft je op een snelle en overzichtelijke manier inzicht in het energieverbruik, comfort en mogelijkheden van het gebouw. Je krijgt na afloop een renovatierapport.

Wat?

- analyse van de bestaande toestand
- inclusief een renovatierapport met daarin:
 - energetische renovatiemogelijkheden (muren, vloer, dak, buitenschrijnwerk)
 - analyse van de technische installaties
 - aanbevelingen voor gebruikscomfort (ventilatie, akoestiek, toegankelijkheid, fietsenstalling)
- inclusief een renovatiescenario met focus op kleine, beheersbare en concrete acties ter bevordering van de energie-efficiëntie
- sensibilisering van de vereniging en haar leden
- focus op winst (financiën, educatie en milieu)
- inpasbaar in het Klimaatactieplan

Voor wie?

Verenigingsgebouwen (al dan niet in meer of mindere mate eigendom van stad of gemeente) op het grondgebied van de provincie Limburg.



meer info receptfiche



DUBOX voor
gemeenten



Bempe Sporthal De Bemvoort, Overpelt

2.5. Elektriciteit - grootverbruikers



Elektriciteit - grootverbruikers bestaande toestand

Elektriciteit: 20.741 kWh

Mogelijke grootverbruikers:
Bij een feestzaal vormen de verschillende koelcellen, koelkasten en diepvriezers vaak grote verbruikers.
Er is een airco aanwezig voor koeling in de zomer
De toiletten zijn voorzien van een ventilatiesysteem

Advies elektriciteit - grootverbruikers

Grootverbruikers kunnen opgespoord worden door gebruik te maken van een energiemeter.
Koelkasten met glazen deur verbruiken meestal meer dan koelkasten met gesloten deur. Meet na waar de grootste verbruikers zitten en vervang deze door energiezuinige alternatieven.
Drank moet niet per se even koud gekoeld worden als voedingsmiddelen die kunnen bederven. Pas de temperatuur aan in functie van wat er in de koeling bewaard wordt. Schakel koelingen die een langere periode niet gebruikt worden uit.

Op onderstaande site kan je voorbeelden terugvinden van energiezuinige alternatieven. Label A is sinds de wijziging van de energielabels (<https://economie.fgov.be/nl/themes/energie/energiebeleid/europese-context/energiebeleid-van-de-eu/energie-efficientie/energietabels>) het best beschikbare energielabel.
<https://www.topten.eu/private/products/beverage-coolers>
Professionele koelingen voor drank verbruiken over het algemeen meer dan huishoudelijke koelkasten.

Isolatieniveau buitenschrijnwerk

Buitenschrijnwerk bestaande toestand
Profielen: hout
Glas: enkel



Aandachtspunten: houtwerk slecht

Advies buitenschrijnwerk

De ramen aan de voor- en zijgevel zijn in slechte staat, uit hout en nog met enkel glas. Deze worden best vervangen door moderne ramen met hr++ glas en een ventilatierooster. Als modern (dik) schrijnwerk hier niet mag wegens het historische karakter dan kan er eventueel ook gekeken worden naar vacuüm glas, dit kan heel dun zijn en toch extreem goed isoleren (nadeel is wel dat het momenteel nog duur is).

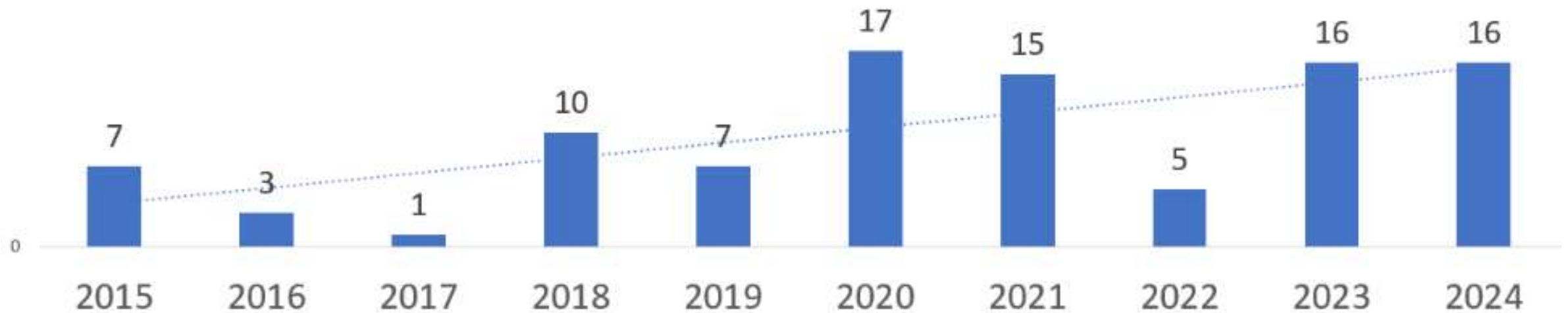
Het is zinvol om ook gelijk de deuren mee te vervangen door moderne geïsoleerde deuren.

2.3. Verwarmen/koelen/warm water

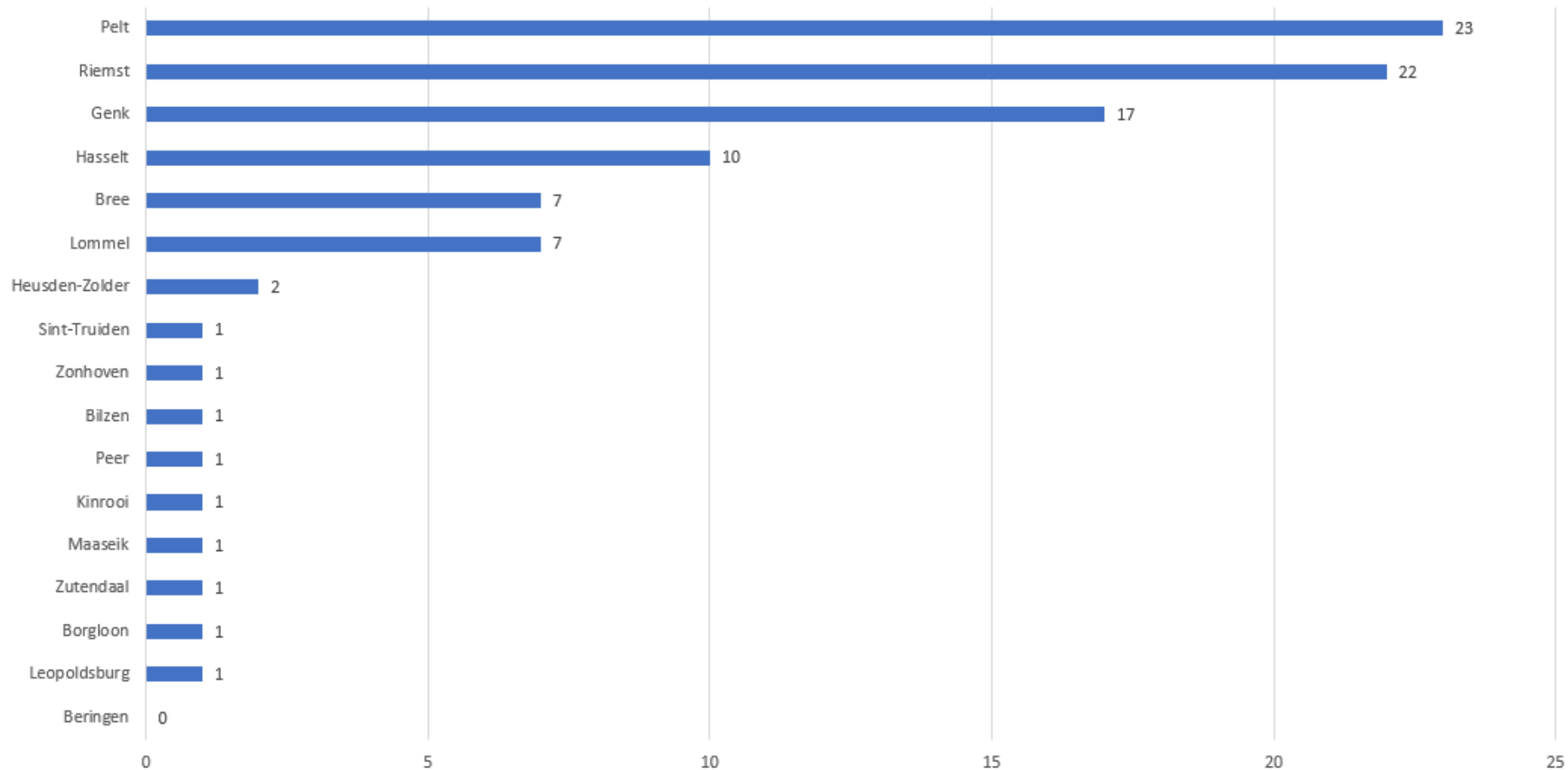
Verwarming & sanitair warm water bestaande toestand

Type ketel: mazoutketel
Afgiftesysteem: radiatoren
Leidingisolatie: afwezig
Opstelling cv-ketel: verwarmingslokaal in het gebouw

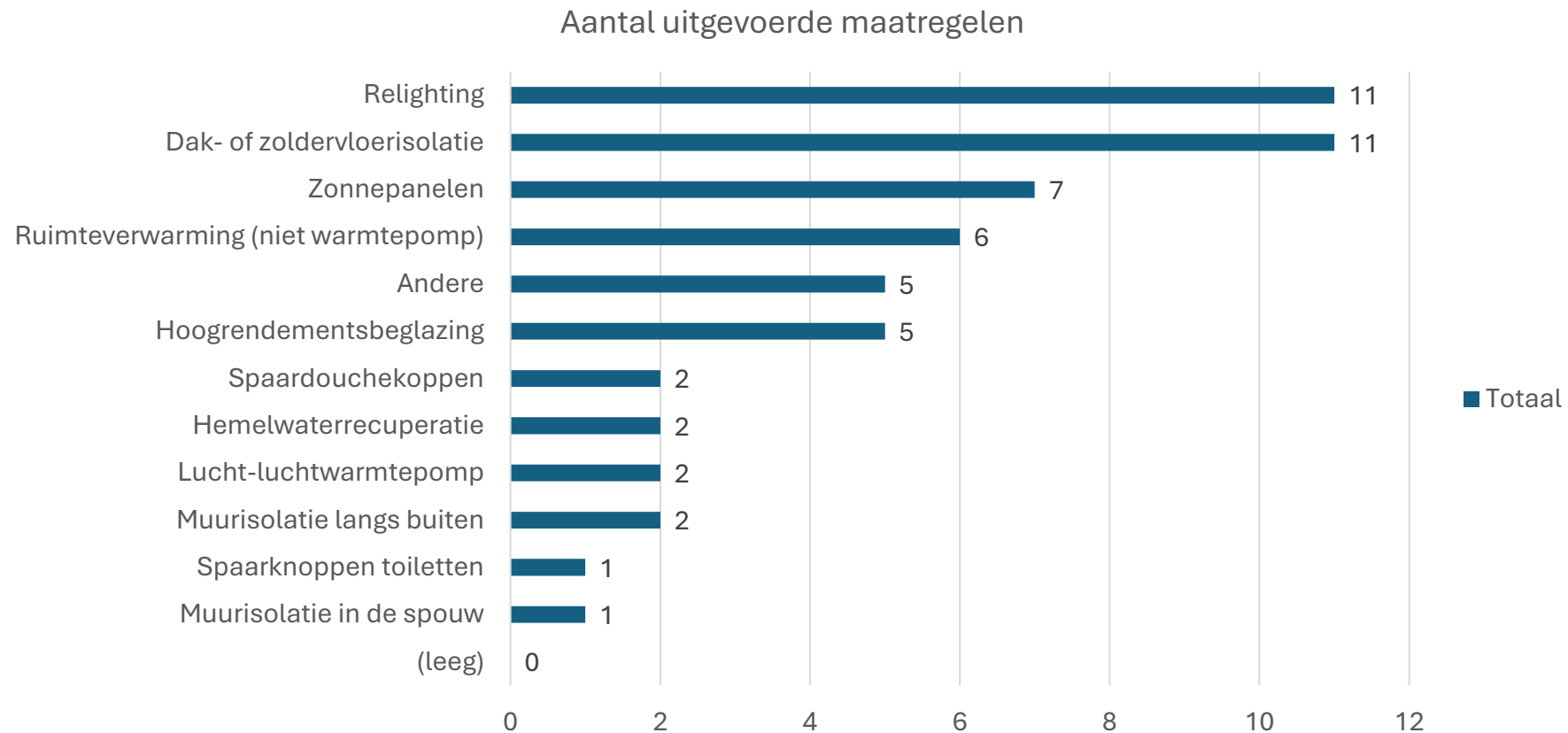
Sinds 2015 – 97 gebouwen



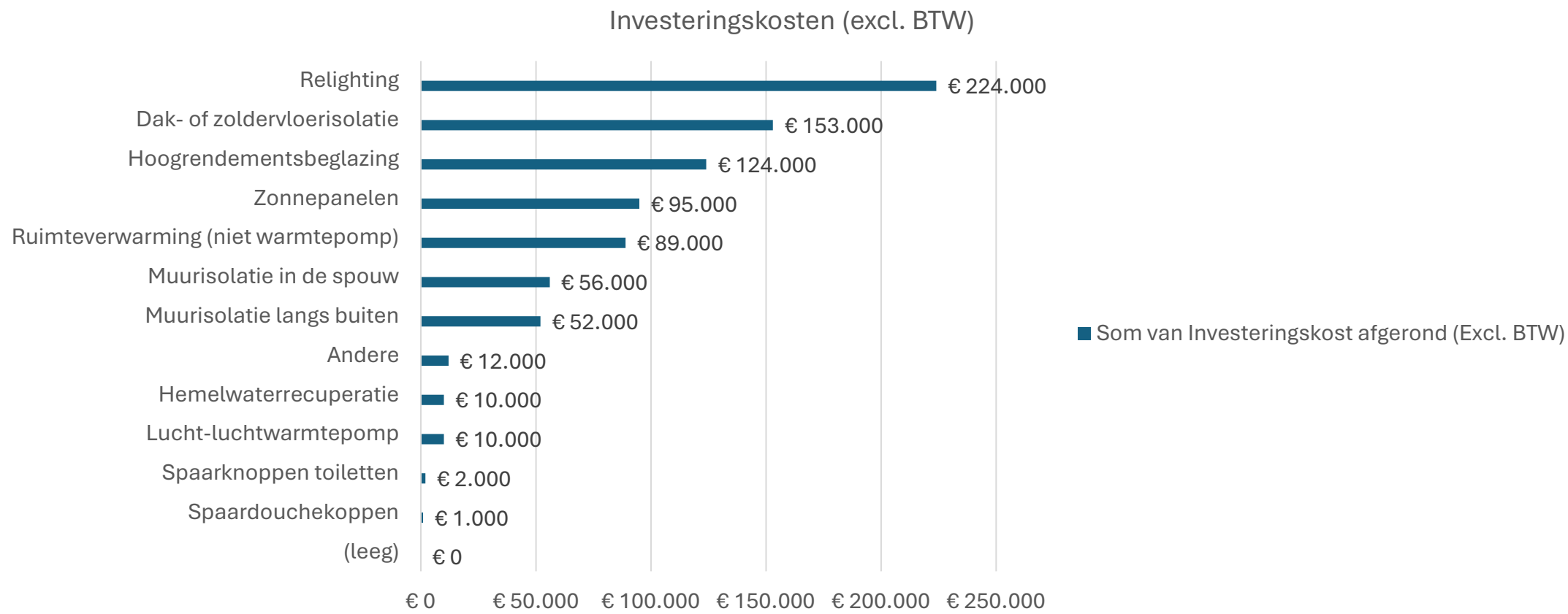
97 uitgevoerde renovatieaudits door Dubolimburg in 16 gemeenten



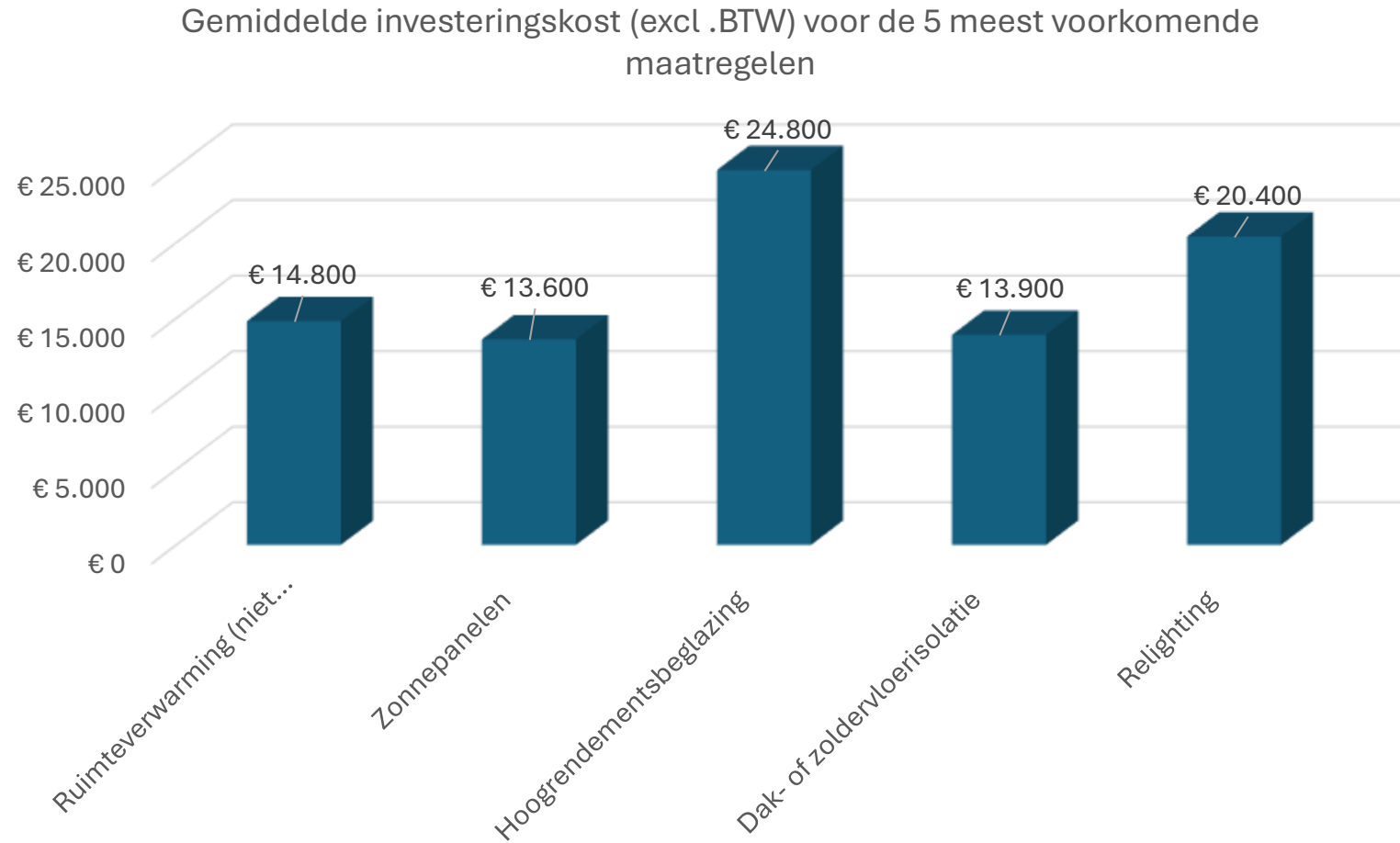
In 60 gebouwen **55 maatregelen uitgevoerd**



+ 1 miljoen Euro aan investeringen



Gemiddelde investeringskost



Resultaat van 8 dakrenovaties

- 188.000 euro (excl. BTW) investeringen
- 486 Mwh aan energiebesparing (= 30 woningen)
- 96 ton CO2-reductie
- 37.000 euro besparing op energiekosten



Resultaat van 5 x hoogrendemetsbeglazing

- 124.000 euro (excl. BTW) investeringen
- 26 Mwh aan energiebesparing (= 2 woningen)
- 5,2 ton CO2-reductie
- 2.600 euro besparing op energiekosten



Nieuw sinds 2025

Opmaak EPC (k)NR

Renovatieaudit

Renovatiebegeleiding



Meer info:

info@dubolimburg.be — 011 39 75 75
www.dubolimburg.be

DUBO
LIMBURG.BE



Vastgoedstrategie in de praktijk

Dennis Fransen | Gemeente Pelt



A large, stylized graphic of a hand with fingers spread, rendered in a light teal color against a darker teal background. The hand is positioned on the left side of the slide, with the palm facing towards the right.

Pelt Strategisch vastgoedplan

Dennis Fransen
Burgemeester
11/09/2025

1. Fusie

Pelt sinds 2019

- Sinds 2019 fusie tussen Overpelt en Neerpelt
- Portefeuille van vastgoed plots groot 135 gebouwen (incl. erfpachten)
- Waarvan 80 eigen gebouwen
- Van schapenstal tot 2 gemeentehuizen
- Structuur van de organisatie
 - Bij wie moet ik zijn voor welke informatie?
 - Manier van beheren patrimonium is anders.
 - Soorten contracten zijn anders
- Iedereen heeft zijn weg hier wat in moeten vinden



MJP in functie van fusie

Samenbrengen van diensten → 4 duidelijke projecten

- 1 Administratief gemeentehuis aan de Oude Markt
- 1 Technische dienst in de Lieven Bauwenslaan
- 1 Bibliotheek met ceremonieel gedeelte in de Kerkstraat
- 1 Cultuurcentrum in de Jeugdlaan



2. Traject SURE2050



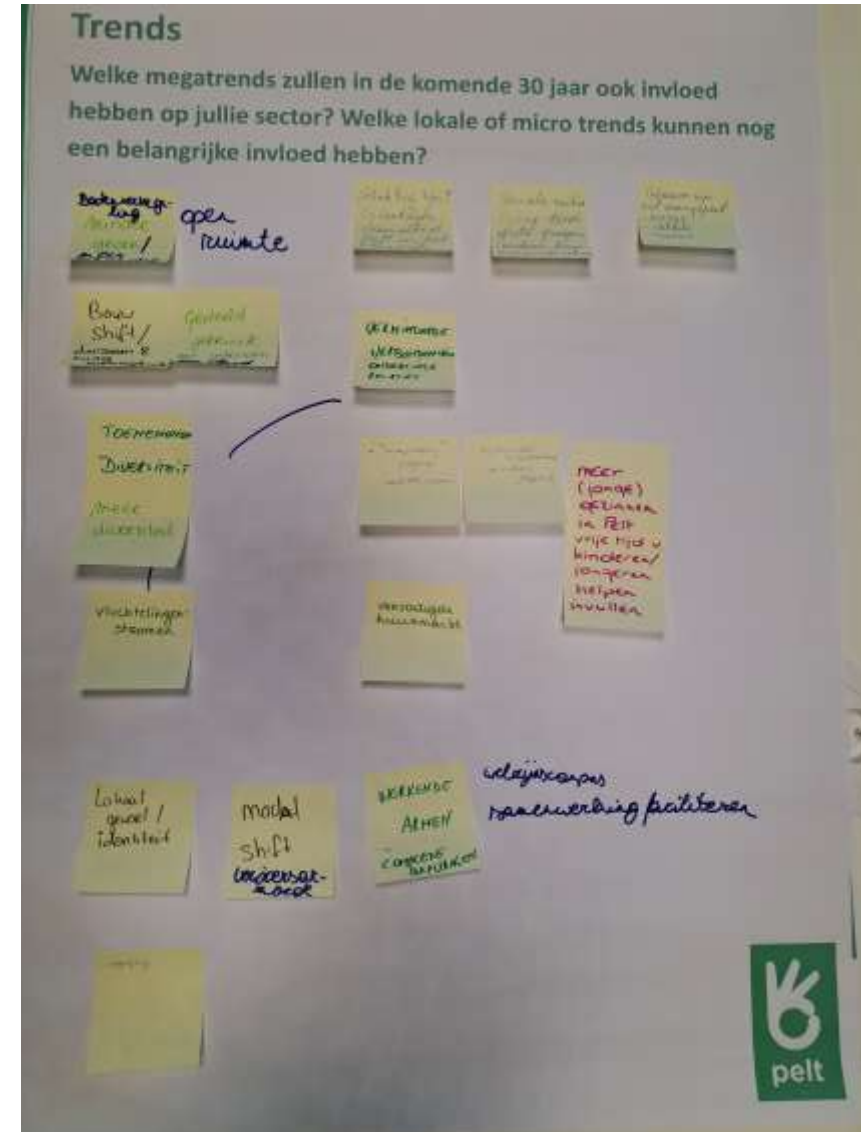
Start traject

- Instap in 2020 in begeleidingstraject SURE2050
- Eerste stap: juiste lijst gebouwen opmaken.
- Verzamelen van de nodige informatie over deze gebouwen
 - Welk type gebouwen hebben we
 - Welke diensten zijn hierin gehuisvest
 - Wie gebruikt welke ruimte voor welk doeleinde
- Workshop georganiseerd met eigen diensten



Workshop

- Interne workshop georganiseerd met eigen diensten
- 3 diensten waar de meeste gebouwen aan gelinkt zijn
 - Vrije tijd
 - Welzijn
 - Sociale dienst
- Focus
 - Hoe verloopt hun dienstverlening – welke ruimtebehoefte
 - Hoe evolueert dienstverlening – welke toekomstige ruimtebehoefte
- Conclusie = efficiënter kunnen omgaan met ruimte + meer naar dorpskernen trekken.



Principes vastgelegd CBS

- Aantal grote lijnen vast te leggen met volgende principes

Clustering van
gebouwen

Bezettingsgraad

Energiemonitoring

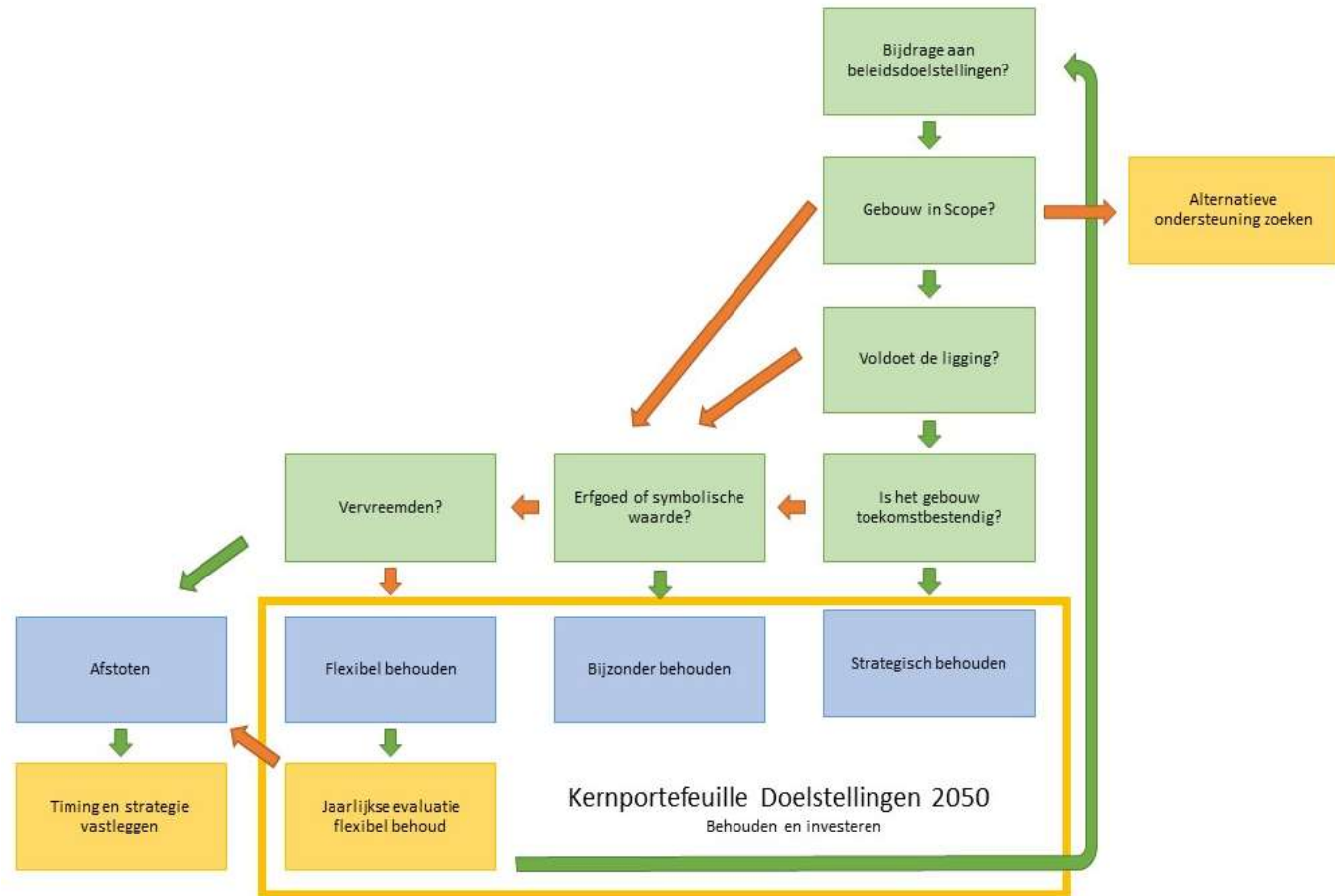
Contracten

- Koppeling met bestaande plannen: Peltorama – Centrumvisie
- Dorpenbeleid



Afwegingskader

- Bepalen van kernportefeuille
- Gebouwen in scope – alle gebouwen waarvoor Pelt verantwoordelijk is voor het behalen van de doelstellingen
- Adhv categorie bepaald onderhoudsniveau hanteren.
- Quickscan ontwikkeld → globale staat van gebouw. Toekomstbestendigheid is waarde uit de Quickscan.
- Quickscan is ondersteunend document.



Diverse verplichtingen

- Focus in kaart brengen van verschillende verplichtingen
- EPC NR
 - Wat te doen met label X
 - Hoe gebouwen aanpakken tegen deadline 2028 of 2030.
- PV-verplichting
- GASC
- Overschakeling naar Terra

Doorrekening 2025

- Volledige doorrekening gemaakt van alle gebouwen
- Eigen gebouwen vs niet eigen gebouwen (afwegingskader)
- Horizon 2050 –soort renovatie of afstoten
- Basisscenario (niets afstoten) VS Scenario 1 (15mio per legislatuur)
- In augustus ter kennisgeving naar CBS
- Najaar 2025 workshop samen met CBS en betrokken diensthooften → puzzel leggen

3. Realisaties

Brede school Lindel

- Samenwerking
- School – BKO - Buurthuis
- Efficiënt ruimtegebruik
- Hoge bezettingsgraad
- Huursubsidies school
- 2021



Brede school Herent

- Samenwerking
- School – BKO – KSA – KJ
- Efficiënt ruimtegebruik
- Hoge bezettingsgraad
- Warmtepomp
- Zonnepanelen
- 2022



Gemeentehuis

- Uitbreiding gemeentehuis Oude Markt
- Administratieve diensten op 1 locatie
- Warmtepomp
- Zonnepanelen
- Flexbureaus



Gemeentewerf

- Volledige technische dienst op 1 locatie
- Uitbreiding
 - voertuigenloods
 - Magazijn
 - kantoorruimte
- Zonnepanelen



De Stroming

- Voormalige gemeentehuis getransformeerd tot een moderne, duurzame ontmoetingsplek
- Belangrijkste kernwaarden: **verbinding, innovatie en multifunctionaliteit**

Bibliotheek

Ceremoniezaal

Huis van het Kind

Gemeenteraad

Selectieve sloop

- Beschermd dorpsgezicht maar toegankelijkheid ramp.
- 2004 nog te goed en beschikbare ruimtes voldoen.



Circulair materiaalgebruik

- Hergebruik van bestaande structuren
 - Behoud van historische en recente delen van het gebouw
 - Fundering van gesloopte delen opnieuw ingezet voor stabiliteit
 - Grindpalen



Circulair materiaalgebruik

- Hergebruik van bestaande materialen
 - Oude gevelstenen 1898
 - Blauwe hardsteen trappenpartij
 - Verkoop meubilair aan personeel & verenigingen
- Duurzame materiaalkeuzes
 - Kalkmortel gebruikt voor gevelmetselwerk, vergemakkelijkt toekomstig hergebruik
 - Houten ramen behouden historische deel en voorzien van hoogrendementsglas



Multifunctioneel en flexibel ontwerp

- Ruimte-optimalisatie
 - Zalen ontworpen voor diverse toepassingen
 - Gemeenteraadszaal inzetbaar als auditorium, studieruimte en evenementenruimte
 - Circulatieruimte bibliotheek voor recepties
 - Flexbureaus voor gedeeld gebruik door verschillende diensten en partners



Multifunctioneel en flexibel ontwerp

- Voorbereiding toekomstige herbestemming
 - Kolommenstructuur en ramen uitgelijnd op een flexibel grid
 - Ruimte gemakkelijk aanpasbaar voor andere functies, zoals hotel of congresruimte



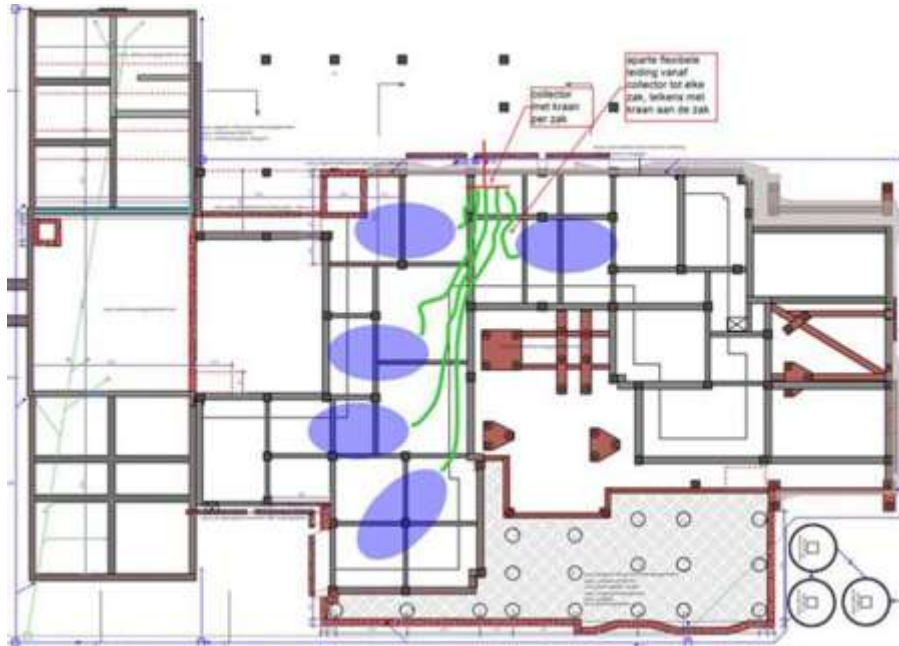
Energie-efficiëntie verwarming en koeling

- Volledig van de gas af
- Geothermische warmtepomp en vloerverwarming
 - Constante en energiezuinige temperatuurregeling
 - Mogelijkheid tot passieve koeling in de zomer
- Lucht-lucht warmtepomp met warmterecuperatie
 - Snelle opwarming en koeling van ruimtes op basis van gebruik
 - Hernieuwbare energie benut voor verwarming en verkoeling zonder gas



Waterbeheer en klimaatbestendigheid

- Regenwaterrecuperatie
 - Regenwaterzakken in kruipkelder benutten onbenutte ruimte
 - Geen droogzuiging nodig tijdens de bouwwerken



Bibliotheek + Open bib



Wiegwijs - HVHK



HVHK



Ceremoniezaal



Raadszaal



Plaats voor iedereen



Slopen

Huidige legislatuur

11 gebouwen
7796 m²

Najaar 2025

6 gebouwen
1077 m²



Conclusie

- Fusie bracht schaalvergroting en nood aan andere structuur
- SURE2050 help om richting te geven
- Focus op: efficiënt ruimtegebruik, verduurzaming, samenwerking → durf radicaler te denken.
- Zeker slopen en verkopen niet vergeten
- Nu 69 eigen gebouwen.



Bedankt

Milieu & Klimaat

sure2050@limburg.be

tel. 011 23 83 18

