



Sint-Niklaas bespaart in 10 jaar tijd 40% energie met vooruitstrevend energieprestatiecontract

Sint-Niklaas ambieert om tegen 2050 energieneutraal te zijn. Een van de belangrijkste manieren om dat doel te bereiken, is het afsluiten van een energieprestatiecontract van 12,3 miljoen euro. Hiermee bespaart de stad in tien jaar tijd 39% op het energieverbruik van de negen grootste gebouwen; goed voor 2.600 ton minder CO₂-uitstoot. Sint-Niklaas neemt hierin het voortouw in Vlaanderen.

"Het onderhoud en verwarmen van gebouwen is een van de grootste kostenposten voor een gemeente. Van bij het begin van deze legislatuur was het streefdoel om te evolueren naar een duurzaam, betaalbaar en beheersbaar patrimonium", duidt schepen van Gebouwen Bart De Bruyne de ambitie. Sint-Niklaas telt liefst 156

gebouwen in haar patrimonium. "Het was meteen duidelijk dat dit project te omvangrijk was om in eigen beheer te nemen. We lieten ons daarin begeleiden door Factor4, een expert terzake", vult afdelingshoofd Plannen en Ontwikkelen Veerle Stuer aan. "Samen met Factor4 zochten we een geschikte partner om onze stadsgebouwen energiezuiniger te maken. Die vonden we in Luminus Solutions. Die bood het meest aantrekkelijke voorstel op vlak van besparingen en investeringen. Het contract ging van start op 1 januari 2022 en loopt tien jaar."

Uniek energieprestatiecontract

Factor4 ontwikkelde een innovatief energieprestatiecontract (EPC) voor negen sites in de stad, de grootste verbruikers: de twee stedelijke basisscholen Gavertje Vier en De Droomballon, de gemeentelijke sporthallen De Witte Molen en De Mispelaer, de Stedelijke Academies (SASK & SAMWD) en ook de Stadsschouwburg, het SteM en het welzijns- en politiehuis. De grootste verbruiker, het gemeentelijk zwembad, is niet in dit energieprestatiecontract opgenomen. "We bouwen momenteel een nieuw, groter zwembad. Dat moet tegen eind 2025 klaar zijn. De bouw, het beheer, de uitbating en het onderhoud daarvan nemen Sportoase en bouwbedrijf Van Roey gezamenlijk op zich, voor

de komende dertig jaar. Hiervoor trekken we jaarlijks 2,4 miljoen euro uit. Vroeger beheerde de stad dit zelf, maar dit vergt vandaag zoveel meer expertise die we niet in huis hebben." Riothermie!

Voor de negen geselecteerde gebouwen staat Luminus Solutions in voor de energiebesparende investeringen, het onderhoud en afregelen van de geplaatste installaties, de monitoring en de rapportering. Het energieprestatiecontract (EPC) dat Sint-Niklaas voor 12,3 miljoen euro afsloot met Luminus Solutions, dochteronderneming van Luminus, voor 10 jaar is het grootste en meest innovatieve EPC-contract in Vlaanderen.

Mét restwaarde

In totaal voert Luminus Solutions voor 8,5 miljoen euro renovaties en energiebesparende investeringen uit. De premisse is dat de energiekost van de gebouwen hierdoor daalt met 39%. Dit betekent na 10 jaar een besparing van ruim 1 miljoen euro en 2.600 ton minder CO₂-uitstoot. "Innovatief is dat ook de restwaarde in het contract wordt meegenomen", benadrukt De Bruyne. "Terwijl de restwaarde van de installaties in de gebouwen in het begin van het contract 7,6 miljoen euro bedroeg, garandeert Luminus Solutions dat die op het einde van het contract 10,4 miljoen euro bedraagt. De waarde van de installaties



"We besparen tien jaar lang energie én behouden de restwaarde van onze gebouwen"

Veerle Stuer – afdelingshoofd Plannen en Ontwikkelen stad Sint-Niklaas

in het gebouw verhoogt dus. Hier staan trouwens boetes op als dit toch gebeurt. In een conventioneel EPC-project houdt men geen rekening met de restwaarde van de gebouwen. Daardoor zal men financieel rendabele investeringen - die zich niet echter terugverdienen binnen de looptijd van het contract - onterecht niet uitvoeren. Denk maar aan isolatie of klimaatinstallaties. Door wel rekening te houden met de restwaarde van de installaties op het einde van het contract, investeert men hierin wel.

Verder verbetert de garantie op een hoge restwaarde op het einde van het contract de kwaliteit van het onderhoud van de installaties in aanzienlijke mate. De restwaarde verhoogt immers als de onderhoudsstaat van de gebouwen, gemeten door de zogenaamde 'conditiescore', beter is. Luminus Solutions garandeert bijvoorbeeld dat 64% van de te onderhouden elementen in de gebouwen een conditiescore van 'zéér goed' of 'goed' behalen op het einde van het contract. In een conventioneel EPC-project is dat 0%."

En het ziet ernaar uit dat Luminus Solutions woord houdt. "De grootste investeringen gebeuren in de eerste jaren zodat ze meteen renderen. In de eerste twee contractjaren wordt al een pakket investeringen van zowat de helft van de contractwaarde uitgevoerd. We hadden tot en met 2023 voor elektriciteit een besparing van 21% tegenover 2019 vooropgesteld. Uit een tussentijdse analyse blijkt dat we al 1% hoger zitten, met 22%", stelt de schepen tevreden vast.

Aan het EPC-project is voor het eerst ook een prestatiedoelstelling met betrekking tot comfort gekoppeld. Hiertoe wordt de impact van de uitgevoerde maatregelen op de comforttevredenheid van de gebruikers gemeten. Dat gebeurt aan de hand van een Comfortmeter, een online tool ontwikkeld door Factor4 in samenwerking met onder meer KU Leuven. In functie van de gemeten tevredenheids-

score ontvangt Luminus Solutions een bonus, of betaalt het een malus. Het is uniek dat deze zeer resultaatgerichte en kostenefficiënte methode toegepast wordt in een EPC-contract.

2050 energieneutraal

Deze innovatieve aanpak heeft volgens Veerle Stuer een positief effect op de hele organisatie: "Werken we vroeger veel meer ad hoc, van jaar tot jaar, dan levert deze langetermijnvisie meer middelen op, dankzij de besparingen. Die investeren we opnieuw in ons patrimonium. Doordat Luminus Solutions een aantal taken op zich neemt, kunnen we ons eigen personeel beter inzetten voor het beheer van de overige stadsgebouwen. Aan dit project gingen twee intensieve jaren vooraf. Alle mogelijke data van de gebouwen werden geïnventariseerd en berekend tot in de kleinste details. Heel wat verschillende diensten, zoals de technische dienst en duurzaamheidsambtenaren werden erbij betrokken. We leerden elkaars werking en noden beter kennen en werken hierdoor beter samen."

De Bruyne vult aan: "Om onze gebouwenpool beheersbaar en betaalbaar te houden, is het nodig om bepaalde functies te clusteren of gebouwen af te stoten. Afgelopen twee jaar hebben we een strategisch vastgoedplan, een zogenaamd kompas, opgesteld. Hierin is het volledige stadspatrimonium ondergebracht. In onze ambitie, om in 2050 energieneutraal te zijn, laten we ons sturen door dit kompas. Het plan bepaalt de financiële impact per bestuursperiode. Het zal je niet verbazen dat we ook met dit plan een van de koplopers zijn in Vlaanderen op vlak van vastgoedbeheer."

Sint-Niklaas zit op koers om haar energie-ambities te realiseren. Door het burgemeestersconvenant te ondertekenen engageert de stad zich om tegen 2030 40% minder CO₂ uit te stoten, tegenover 2011. De stad onderschreef ook het Lo-



"Met dit plan zijn we een van de koplopers in Vlaanderen op vlak van vastgoedbeheer"

Bart De Bruyne – schepen van Gebouwen stad Sint-Niklaas

kaal Energie- en Klimaatpact waarmee het onder meer jaarlijks gemiddeld 2,09% primaire energie moet besparen in haar eigen gebouwen. Sint-Niklaas wil tegen 2050 zelfs energieneutraal zijn. "Dat kunnen we natuurlijk niet allemaal alleen bereiken. Met het label 'OK Toekomst' maken we onze stad alvast klaar voor het Klimaatplan 2030. Onder 'OK Toekomst' vallen zes grote pijlers: duurzame renovatie, duurzame mobiliteit, hernieuwbare energie, circulaire economie, klimaatadaptatie en lokale voedselstrategie. We maken scholen, bedrijven en inwoners warm om hierin hun steentje bij te dragen. Als stad geven we graag het goede voorbeeld", legt Veerle Stuer uit. "Met de FM Award willen we anderen, ook buiten onze stadsmuren, inspireren en onze innovatie uitdragen."

Door Elke Lamens

Foto's © Stad Sint-Niklaas

