



Vlaamse  
overheid

# RONDETAFEL KLIMAATFONDS DUURZAME CULTURELE INFRASTRUCTUUR



**Meerjaren beheerplanning -  
meer dan energie**

# Korte voorstelling – agentschap Facilitair Bedrijf

- IVA zonder rechtspersoon, Het Facilitair Bedrijf
- +/- 750 personeelsleden
- Volledige facilitaire dienstverlening : vastgoed, ICT, logistieke & technische raamcontracten, gebouwbeheer, bouwprojecten, catering & schoonmaak, ...
- Gebouw- en energieverantwoordelijke & gebouwbeheer voor alle hoofdkantoren (VAC + Brussel)
- Facilitair ondersteunend voor diverse agentschappen binnen de VO

# Korte voorstelling – agentschap Facilitair Bedrijf

- Energie binnen HFB - cijfers
  - Jaarbudget energie : 5,7mio euro
  - In 2015 450k energiebesparing omgezet in werkingsmiddelen voor verdere maatregelen (perpetuum mobile)
  - Laatste 5 jaar 10% primaire energie bespaard
- Energie binnen HFB – aanpak
  - Cel Energie & Milieu (3 man) binnen afdeling Technisch Beheer, team Technieken
    - Energiegerichte raamcontracten (opdrachtcentrale)
    - ISO 50001 certificatie
    - Opvolging & betaling van verbruiken
    - Centraal punt energiebesparende maatregelen, intro Vastgoed databank



# Context



- De overheid is eigenaar van vele gebouwen in de culturele sector
- Deze gebouwen worden vaak uitgebaat door concessiehouders, via een beheerovereenkomst
- De overheid treedt ook op als subsidie-verstrekker voor de culturele activiteiten
- Verschillende belangen
  - De kerntaak : cultuur
  - De bijtaken : facilitair beheer



# De plaats van energiezorg ?

- Een duaal zorgen-verhaal :
  - Energie = kosten = in eerste instantie een financiële zorg ten laste van de gebruiker – exploitant
  - Energie = een maatschappelijke zorg voor de eigenaar – subsidiënt
- Met als bron : het gebouw en zijn installaties
- Het gebouw : geen maatwerk
  - Geen standaard (kantoor)gebouw, een reflectie van de doelstelling
  - Aangepast aan het gebruik, qua indeling, technische installaties, openingsuren ...



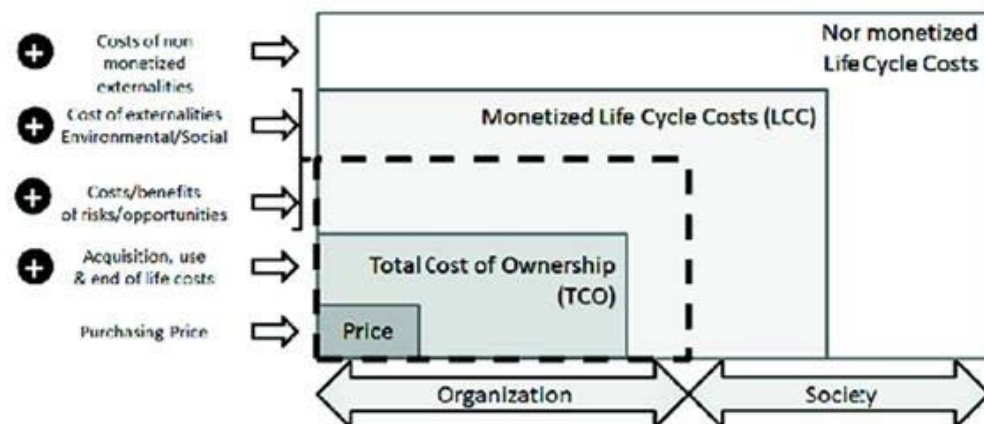
# Energie – wie zijn de hoofdspelers

- Verbruik via technische (geregelde) installaties
  - Sleutelrol van de gebruiker
    - De gebruiker staat in voor onderhoud van gebouw en installaties
- Verbruik via het gebouw zelf
  - Sleutelrol van de eigenaar
    - De eigenaar staat in voor vervanging door ouderdom of normaal gebruik
- Twee rollen, twee belangen



# Waarvoor gaan we ?

- Energiebesparing ?
  - Zeker positieve doelstelling, maar resultaten moeten geconsolideerd & behouden worden
- Energiebeheer ?
  - Dit is ruimer dan energiebesparingen, maar nog steeds een deel van het totaal
- Goed patrimoniumbeheer – principes van Total Cost of Ownership en zelfs Life Cycle Costing



# Het instrumentarium voor energiegericht totaalbeheer

- Energiegerichte audit
  - Diverse types : potentieelscan (light) – energie-audit – haalbaarheidsstudie (groene energie) – conceptstudie (= totale doorlichting volgens meerdere scenario's) - ... (via raamcontract)
- Condiëtiemeting (via raamcontract)
- Duurzaamheidscheck (tool)
- Opleiding
- Beheer- en onderhoudscontract
  - Diverse types : per discipline – multitechnieken – multitechnieken met KPI – ESCO – Maintain & Operate (DBFMO)
- ...



# Toegepast binnen HFB

- Het programma 2016 is samengesteld op basis van diverse inputs
  - Huisvesting noden
  - Aanvragen (interne) klanten
  - Maar dit jaar ook op basis van de combinatie van
    - Energie-audit
    - Conditiemeting (NEN2767)
- ISO50001 certificatie – ongoing
  - Voor de hoofdgebouwen (80% verbruik, eigen gebouwverantwoordelijkheid dus volledig eigen beheer)
  - Contact Stefaan De Taeye
- Duurzaamheidsmeter (quick scan)
  - Contact Almut Führ



# Combi energie-audit en NEN conditiemeting

- Energie-audit : opportuniteiten voor energiebesparing identificeren & inschatten
  - Raming, terugverdientijd, CO2-reductie, ...
  - Extra : performantie-conditiescore
- NEN conditiemeting : visuele (auditieve) analyse van vooral technische elementen
  - Staat van veroudering, noodzaak tot vervanging ... : score van 1 (heel goed) tot 6 (heel slecht)
  - Geen indicatie van performantie
- Deze combinatie leidde tot 5 criteria

# Criteria voor investeringsprogramma

Groep	Prioriteit	Criteria	Toelichting
1	1	TVT < 5j en conditiescore = 4,5,6	directe actie
2	2	TVT > 5j en < 10j en conditiescore = 4,5,6	prio voor conditie 5 en 6
3	3	TVT > 10j en conditiescore = 4,5,6	prio voor conditie 5 en 6
4	2	TVT < 5j en conditiescore = 1,2,3	verplichte meenemers !
5	4	TVT >5j en < 10j en conditiescore = 1,2,3	
Geen	Geen	TVT > 10j en conditiescore = 1,2,3	geen actie nodig



# Concrete case voor cultuursector : meerjaren planning voor FOCI gebouwen

- Dossier in gunningsfase – onderhandelingen lopende
- Opmaak van meerjaren planning tool voor FOCI gebouwen
- Bestemd voor FOCI en hogere beslissingsmakers
- Met bouwtechnische en financiële bruikbare resultaten
  - Bouwtechnisch : voor opdrachten van herstelling (gevel, dak, installatie ..), voor opvolging onderhoudsfirma's
  - Financieel : voor korte- en lange-termijn budgettraming voor FOCI, voor kabinetten, voor gebruikers

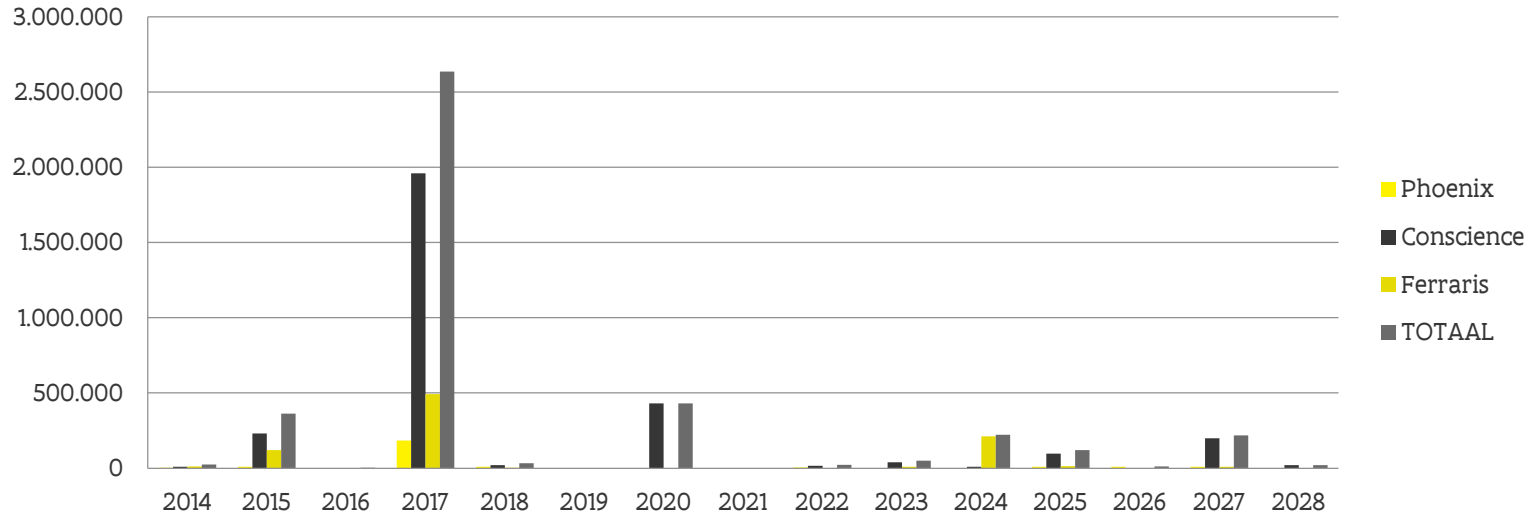
# Verwacht resultaat

- Belangrijk : management summary van de status van de FOCl gebouwen
  - Met splitsing verantwoordelijkheden eigenaar / gebruiker
  - Met raming van budgetnaden, met totalen en eventueel logisch onderverdeeld
    - Onmiddellijke uitvoering (urgent !!)
    - Snelle uitvoering – 1 max, 2 jaar
    - Beperkt verschuifbaar, 3 tot 5 jaar

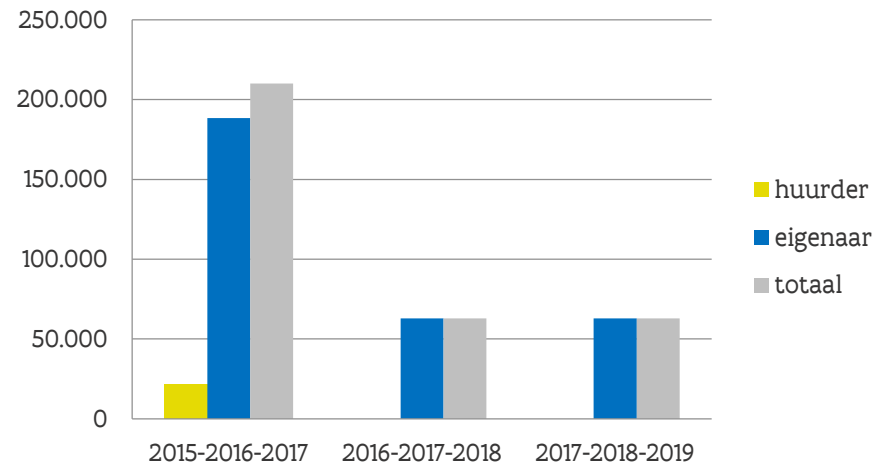


# Verwacht resultaat

## Kostenverdeling huurder



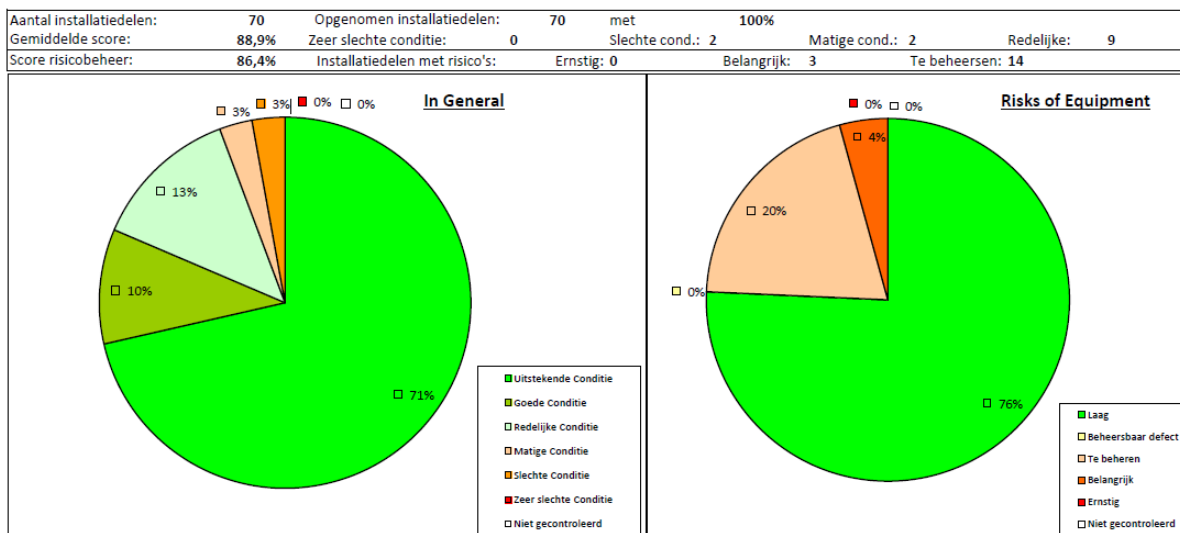
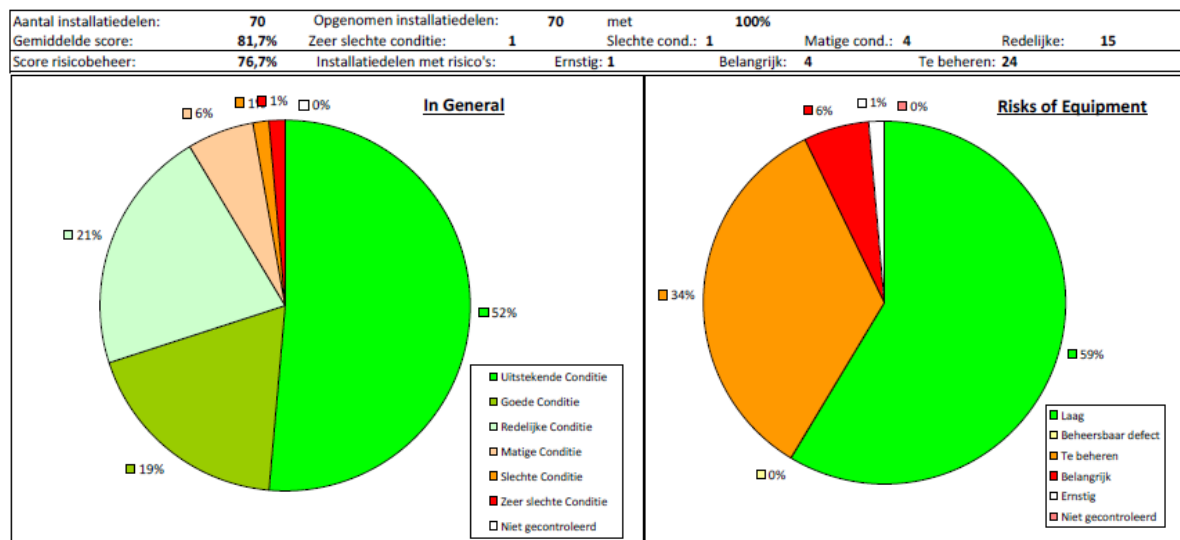
## kostprijs / 3 jaar conditie 4-5-6



# Verwacht resultaat : artikel op <http://www.bestuurszaken.be/nieuws/goed-onderhoud-duurzaam-alden-biesen-blijft-het-bewijs>

De evolutie van de conditiestaat en risico's verbonden aan Alden Biesen; in 2014 werd de focus gelegd op inperken van de risico's, in 2015 vooral op behoud / verbetering van conditie

Het aantal storingen halveerde op 3 jaar tijd



Vlaamse  
overheid

# Contract

- Dienstverlening
  - Assistentie bij opmaak meerjarenplan
  - Voor concrete maatregelen
- Werkwijze : Onderhandelingsprocedure met bekendmaking
  - Kandidaten kunnen betere voorstellen dan de bestekomschrijving indienen : hun financiële en inhoudelijke offerte maakt deel uit van het contract !!
  - Over prijzen en prestaties in meer kan onderhandeld worden
  - Prestaties in meer tijdens onderhandelingen kunnen ingewonnen worden tijdens uitvoering, vermijden van verrekeningen

