



# PLAGE

De energiewetgeving die  
Brussels vastgoed zal transformeren

---

## Wat is PLAGÉ precies?

---

Gebouwen zijn de belangrijkste producent van broeikasgassen en de op één na grootste uitstoter van luchtverontreinigende stoffen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG). Daarom besloot het BHG om een nieuw instrument in de strijd tegen klimaatverandering uit te werken onder de vorm van de PLAGÉ-wetgeving. PLAGÉ staat voor 'Plan voor Lokale Actie voor het Gebruik van Energie'. Dit nieuwe regelgevend kader is in het leven geroepen om het energieverbruik in gebouwen in Brussel te verminderen door energiebesparingsdoelen op te leggen aan zowel eigenaars als huurders van grote gebouwen.

PLAGÉ verplicht gebouweigenaars en -gebruikers om actie te ondernemen om vooraf vastgelegde doelstellingen voor een lager energieverbruik te behalen. De lat wordt hoog gelegd. Een langetermijnplanning, slimme keuzes en een geïntegreerde aanpak op gebouwenparkniveau zijn onontbeerlijk om deze doelstellingen te behalen. De eerste PLAGÉ-cyclus start eind 2020. De identificatiefase moet vóór 31 december 2020 afgerond zijn.





## Wie is onderworpen aan PLAGE?

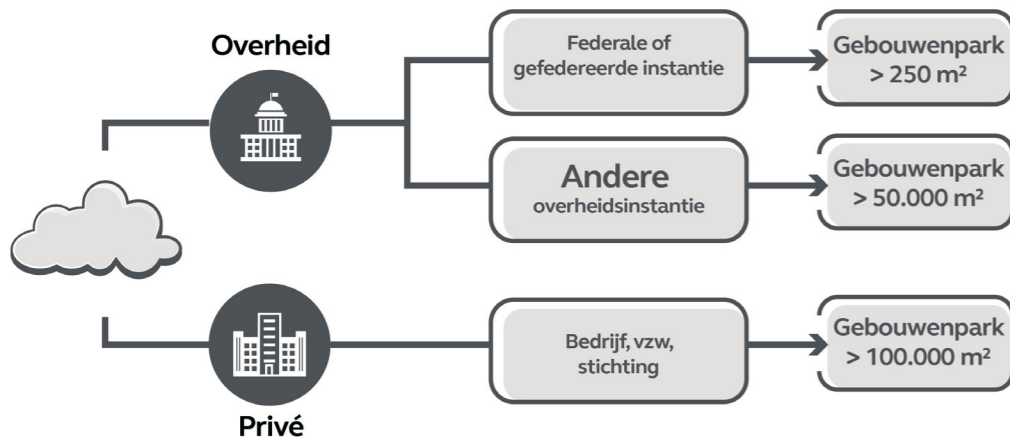
PLAGE moet worden geïnterpreteerd als een verplichting op bedrijfsniveau, niet op gebouwniveau. Het BHG heeft enkele drempelwaarden gedefinieerd om na te gaan of uw organisatie al dan niet PLAGE-plichtig is. Wanneer uw bedrijf onderworpen is aan PLAGE, wordt elk van uw gebouwen in het BHG onder de loep genomen, ongeacht hun individuele omvang. Bedrijven kunnen er echter voor kiezen om het actieplan en de maatregelen toe te spitsen op bepaalde gebouwen in hun vastgoedportefeuille, zolang de totale PLAGE-doelstelling van het bedrijf maar gehaald wordt.

PLAGE is niet alleen van toepassing op eigenaars van gebouwen, maar ook op huurders. Met andere woorden, zelfs als u als eigenaar niet onderworpen bent aan PLAGE (bv. als het gebouwenpark van uw onderneming kleiner is dan 100.000 m<sup>2</sup>), dan kan de wetgeving wel nog van toepassing zijn op de huurders. (bv. als de huurder een overheidsinstantie is, of een privé-onderneming die in totaal meer dan 100.000 m<sup>2</sup> huurt in het BHG). Ook zij moeten mogelijk boetes betalen omdat het gebouw dat ze gebruiken niet voldoet aan PLAGE. Dit zal een stimulans zijn voor overheidsinstanties en grote ondernemingen om te kiezen voor energiezuinige gebouwen en kan bovendien een grote impact hebben op de commerciële waarde van activa met een slechte energie-efficiëntie.

De meeste bedrijven uit de private sector vallen momenteel onder de drempel van 10.000 m<sup>2</sup>. In dit stadium zullen voornamelijk openbare instellingen onderworpen zijn aan PLAGE vanwege de lagere drempel, maar ook de hele grote ondernemingen die veel kantoorruimte innemen, zoals financiële instellingen. Hoewel de drempels vrij hoog zijn voor de private sector, is deze huidige interpretatie van de PLAGE-wetgeving geen garantie dat de criteria in de toekomst niet kunnen veranderen of dat de moederbedrijven over een paar jaar niet in het vizier zullen komen. Sowieso geldt voor iedereen dat nu al rekening houden met PLAGE een strategisch voordeel kan betekenen voor het imago en de aantrekkingskracht van uw gebouwen en uw bedrijf. Gebouwen met het PLAGE-label hebben een concurrentievoordeel om huurders aan te trekken die onder PLAGE vallen.

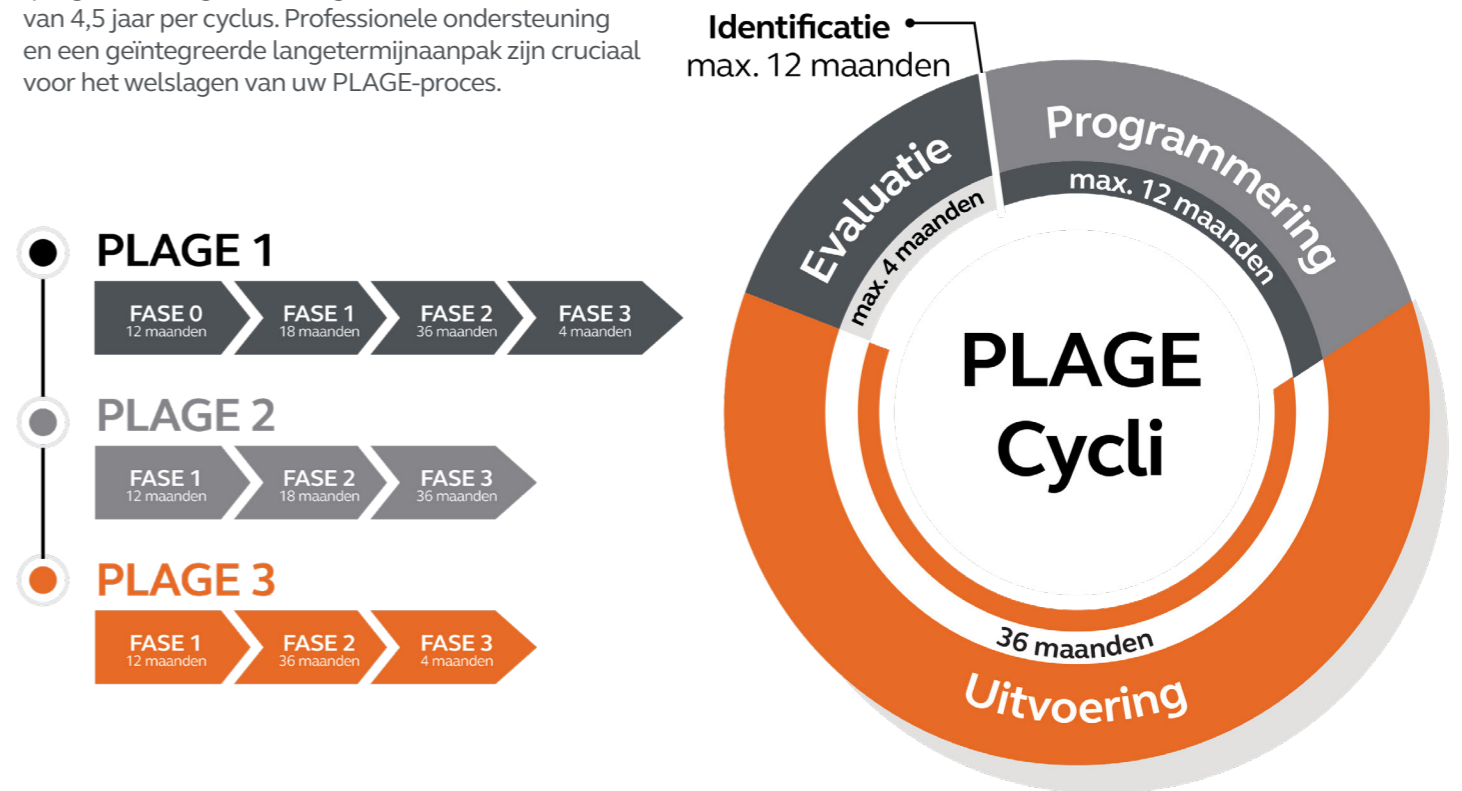
*PLAGE kan een stimulans zijn voor overheidsinstanties en grote ondernemingen om te kiezen voor energiezuinige gebouwen en kan een impact hebben op de commerciële waarde van een gebouw.*

### Vastgoedeigenaars of huurders onderworpen aan PLAGE in het BHG



## Hoe behaalt u deze ambitieuze doelstelling?

PLAGE bestaat uit een kringproces van opeenvolgende cycli om de verdere daling van het energieverbruik te stimuleren, op basis van 3 fasen (programmering - uitvoering - evaluatie) met een duur van 4,5 jaar per cyclus. Professionele ondersteuning en een geïntegreerde langetermijnaanpak zijn cruciaal voor het welslagen van uw PLAGE-proces.



*Arcadis biedt u het beste van twee werelden: ons PLAGE-team bestaat uit zowel energiedeskundigen met een ruime ervaring in energie-audits en energiezuinig ontwerp, als uit consultants die helpen bij het uitwerken van een strategie om uw vastgoedportefeuille te optimaliseren en om uw activa een concurrentievoordeel te geven op de markt.*

# Roadmap

## 0. IDENTIFICATIE

Alleen de eerste PLAGE-cyclus bevat een fase 0, de zogenaamde identificatiefase. Deze fase bestaat uit het verzamelen van alle administratieve informatie. Er moet een SPOC worden aangesteld die verantwoordelijk is voor de communicatie met alle belanghebbenden en die PLAGE-coördinator is voor uw bedrijf.

Arcadis helpt bij het **bepalen of uw organisatie onderworpen is aan PLAGE** en bij het verzamelen van alle relevante administratieve informatie die het BHG vereist. Kortom, Arcadis staat uw bedrijf en de toegewezen coördinator bij met het opstarten van het PLAGE-proces.

## 1. PROGRAMMERING

Elke cyclus bevat een programmeerfase die bestaat uit het identificeren van de milieuprestaties van het desbetreffende gebouwpark en het opstellen van een gericht actieplan voor uw bedrijf.

Arcadis helpt met (1) het berekenen van het **PLAGE-energieverbruik voor elk gebouw** via een quick scan; (2) het afleiden van de **doelstellingen voor een lager energieverbruik**, gebaseerd op het verbruik; (3) het opstellen van een gedetailleerd **PLAGE-conform actieplan** en (4) de communicatie met de PLAGE-auditeur van het BHG. Naast deze acties werkt Arcadis scenario's uit met goed onderbouwde kostenramingen zodat u gemakkelijker de juiste beslissingen kan nemen.

## 2. UITVOERING

De uitvoeringsfase zet het **actieplan** van de vorige fase om **in de praktijk** door de goedgekeurde energiebesparingsmaatregelen door te voeren. Het meet- en verificatieplan moet worden uitgevoerd om de energiebesparingen te documenteren.

Arcadis helpt met (1) het technische ontwerp met betrekking tot de maatregelen die in het actieplan zijn voorgesteld, (2) het opvolgen van de uitgevoerde werken en (3) het bewaken van de behaalde energie-efficiëntie tijdens dit implementatieproces.

## 3. EVALUATIE

De laatste fase van elke cyclus is de evaluatiefase waar het verschil tussen de berekende en bereikte vermindering van het energieverbruik wordt geëvalueerd. Het exacte regelgevingskader van deze fase is op dit moment nog niet gedefinieerd.

Arcadis **evalueert de gerealiseerde daling van het energieverbruik** (vergelijking van de situatie voor en na), en helpt u met de administratieve vereisten om een eindrapport op te stellen en de proactieve voorbereiding van de volgende PLAGE-cyclus.



Project Management



Risico Management



Administratieve Taken



Program Management



Duurzaam Gebouwontwerp



Cost Management



Energie Audit

# Over Arcadis

Arcadis is de leidende wereldwijd opererende ontwerp- en consultancyorganisatie op het gebied van de natuurlijke en gebouwde omgeving. Door de toepassing van onze diepe marktsectorkennis in combinatie met onze ontwerp-, consultancy-, engineering-, project- en managementdiensten werken we samen met onze klanten aan uitzonderlijke en duurzame resultaten. Wij zijn met 27.000 mensen die in ruim 70 landen 3,5 miljard euro aan omzet genereren. Wij ondersteunen UN-Habitat met kennis en expertise om de leefomstandigheden in snel groeiende steden over de hele wereld te verbeteren. [www.arcadis.com](http://www.arcadis.com).

## Contacteer ons:



### **Edouard Lafon (FR)**

Business Development Director  
Business Advisory & Program Management  
**M** +32 475 89 08 29  
**E** [edouard.lafon@arcadis.com](mailto:edouard.lafon@arcadis.com)



### **Oswald Verbergt (NL)**

City Executive Brussels  
**M** +32 477 67 92 53  
**E** [oswald.verbergt@arcadis.com](mailto:oswald.verbergt@arcadis.com)

Arcadis Belgium NV/SA  
Markies  
Markiesstraat 1  
1000 Brussel



[www.arcadis.com](http://www.arcadis.com)

BTW BE 0426.682.709 – RPR Brussel  
BNP PARIBAS FORTIS – IBAN BE94 2200 6092 3514 – SWIFT/BIC GEBABEBB36A

**Arcadis.** Improving quality of life.