



DUURZAAM
BEDRIJVENTERREIN
VAN DE TOEKOMST



Praktische gids

Duurzaamheid en Innovatie

ALGEMEEN

Aan de Schaapschuur te Affligem ontwikkelt Volus een nieuw **ECO Business Park voor KMO-units**. Hierbij wordt volop de kaart getrokken van **Duurzaamheid en Innovatie**.

Beide troeven worden gerealiseerd door naast het bouwen van kwalitatieve KMO-units daar waar mogelijk te kiezen voor gemeenschappelijke technische installaties. Deze keuze zorgt er niet alleen voor dat er voldaan wordt aan de huidige ecologische en maatschappelijke normen maar biedt tevens heel wat voordelen voor de bedrijven dewelke zich er komen vestigen.

Deze voordelen zijn er op het niveau van zowel de noodzakelijke investeringen als op de recurrente kosten tijdens jullie jarenlange exploitatie ter plaatse.

Waar en hoe jullie hiervan kunnen genieten wordt hieronder per techniek in grote lijnen toegelicht.

Verder is het heel belangrijk hieraan toe te voegen dat deze gemeenschappelijke installaties enkel worden gerealiseerd als er degelijk onderbouwd kan aangetoond worden dat deze noodzakelijk zijn ten gevolge de bouwkundige voorschriften, of als ze een voordeel voor jullie bieden als gebruiker ten opzichte van mogelijke gelijkwaardige individuele installaties. Dus m.a.w. er zal steeds naar gestreefd worden om jullie de beste oplossing te bieden, zowel financieel als op vlak van comfort. Wat zeker een bepalende reden is om voor ID Park Bis te kiezen als locatie van uw bedrijf.

Daarnaast wordt er **Parkmanagement** voorzien op de site zodat elk gevestigd bedrijf als lid hiervan mee beslissend is voor alles wat bedrijfsoverstijgend is. Dergelijk gezamenlijk initiatief moet er toe leiden dat de omgeving blijvend voldoet aan jullie verwachtingen en tevens opnieuw individuele voordelen biedt naar jullie bedrijf zelf door initiatieven als bijvoorbeeld groepsaankopen, koppeling van diensten, initiatieven rond mobiliteit en toegankelijkheid, signalisatie enzovoort.

Dit alles is een positief antwoord op volgende feiten:

- Gezien de opgelegde internationale verplichtingen en/of beperkingen rond o.a. CO² en fijn stof, is er een transitie bezig van fossiele brandstoffen naar hernieuwbare/groene energie. Het verbod van gasvoorziening voor verwarming bij nieuwe projecten is hiervan het gevolg waardoor er alternatieven dienen gezocht te worden.
- Verder is het zo dat wanneer er niet aan de vooropgestelde normen wordt voldaan, in de toekomst boetes mogen verwacht worden die uiteindelijk toch tot extra investeringen leiden.
- Het is ook belangrijk dat er reeds sterk innovatief gedacht wordt en rekening gehouden wordt met wat er nog komt in de nabije toekomst, zodat ook hier extra investeringen of ongemakken kunnen worden vermeden.
- In de huidige economie is het eveneens belangrijk dat zowel uw klanten als uw medewerkers uw bedrijf als duurzaam en aantrekkelijk beschouwen. Daar is de uitstraling van uw bedrijfsgebouw en de onmiddellijke omgeving mee bepalend.
- Gezien het nog steeds de bedoeling is dat uw bedrijf een positief resultaat kan neerzetten, is het belangrijk de kosten te beperken en zo weinig mogelijk onderhevig te zijn aan marktschommelingen wat bijvoorbeeld energieprijzen betreft. Stabiliteit en zekerheid zijn de fundamentele hiertoe.
- ID Park Bis biedt u vrijblijvend ook de mogelijkheid uw financiële middelen zoveel mogelijk te reserveren voor uw eigen core business door het aanbod van huur & leasing formules wat de technieken betreft in de eigen unit.
- Tevens is bewezen dat een gezamenlijke installatie heel wat voordelen biedt ten opzichte van individuele installaties. Dit zal per installatie ook worden aangetoond.
- Door de ganse site privaat te houden kan er veel meer gerealiseerd worden, is er minder reglementering en zijn bepaalde kosten niet van toepassing.



Toelichting gezamenlijke technieken

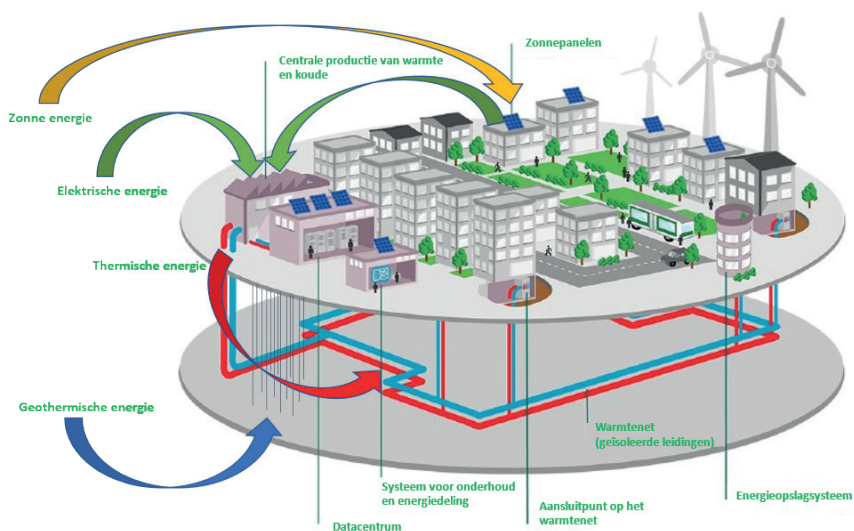
1 Gezamenlijk warmte en koude net

Vooreerst wordt er een gezamenlijk warmte en koude net voorzien vertrekkend vanuit geothermie gecombineerd met een warmtepomp dewelke hoofdzakelijk wordt aangestuurd met groene stroom opgewekt door de gezamenlijk PV-installatie ter plaatse.

De opwekking ter plaatse vermijdt distributiekosten van de netbeheerder en de daarbij horende taxes met een lagere kostprijs tot gevolg.

Het net zelf zorgt dan voor de aanvoer van warm water in de winter voor de verwarming en koud water in de zomer als passieve koeling.

Hoe werkt deze collectieve verwarming / koeling ?



Zonder te veel in detail te treden leggen we het concept van een warmtenet, aangestuurd door geothermie.

Geothermische warmte wordt uit de grond onttrokken en opgeslagen door middel van een BEO-veld. Er worden verschillende grondboringen tot 150 meter diepte gemaakt waarin leidingen komen.

Tijdens de zomer onttrekken deze leidingen koude uit de ondergrond om de gebouwen te koelen. Hierdoor warmt de grond op. Met behulp van een geothermische warmtepomp wordt deze warmte later (tijdens de winter) opnieuw gebruikt.

Deze onttrokken energie voedt verschillende warmtepompen die de warmte van deze bron opvangen en omzetten in nuttige warmte. Van daaruit worden via ondergrondse leidingen de verschillende gebouwen voorzien van warmte en/of koeling voor de radiatoren en/of vloerverwarming en sanitair.

Via een onderstation wordt het individueel verbruik per unit geregistreerd.

Heeft uw bedrijfsactiviteit meer warmte of koeling nodig dan momenteel vanuit het collectieve kan onttrokken worden? Geen probleem onze partners helpen je om jouw behoeften maximaal te dekken!

2 Gezamenlijke en individuele PV-installatie op de daken

Naast de gezamenlijke PV – installatie op de daken worden er eveneens per unit een aantal zonnepanelen voorzien volgens jullie behoefte dewelke aan iedere unit privaat worden toegekend en aangesloten achter jullie eigen teller zodat er volledig genot is zonder distributiekosten.

Wat er met de opgewekte stroom gebeurt dat beslissen jullie volledig zelf, bij eventuele overschot kan de gemeenschap mogelijks een financieel interessantere oplossing bieden of jullie begeleiden in het energie-delen met andere vestigingen en/of privé.

Deze installatie wordt samen met de gezamenlijke PV- installatie gerealiseerd zodat de kostprijs en de kwaliteit geoptimaliseerd worden. De ganse installatie wordt als investering aangeboden maar kan ook via een huurformule waardoor jullie de keuze hebben om hiervoor geen beroep te doen op jullie cash of leningscapaciteit en volledig ontzorgd worden ivm werking, onderhoud en herstellingen. Dus ook geen onverwachte kosten en een feilloos werkende installatie.

U heeft nog steeds een energieleverancier nodig die u zelf vrij kunt kiezen. De wetgeving laat nog niet toe dat wij u van goedkope gemeenschappelijke energie voorzien. Maar we lossen dit op door per unit ook individuele zonnepanelen te voorzien die rechtstreeks aan uw unit zijn gekoppeld.

3 Netwerk van laadpalen voor elektrische wagens

Tevens wordt er een netwerk van laadpalen voorzien voor de elektrische wagens die er nu wel snel zullen aankomen.

Er werd hier voor een gezamenlijk netwerk gekozen dat volgens de behoefte stelselmatig zal worden uitgebreid.

Dit biedt volgende voordelen :

- Jullie hoeven hier zelf niet in te investeren, noch in de paal, noch in de bekabeling, noch in een eventuele verzwaring van jullie MS-cabine.
- Één netwerk met dezelfde slimme palen biedt de mogelijkheid tot optimalisatie door net balancering en optimaal gebruik van de opgewekte groene stroom.
- Daar dit eveneens zorgt voor een rentabilisering van de gezamenlijke PV-installatie en grotendeels zal gevoed worden door diezelfde installatie, geeft dit als extra positief gevolg dat de uiteindelijke energieprijis nog lager wordt wat zich vertaalt in een lagere prijs voor de warmte en koude.
- Daarnaast biedt dit netwerk van laadpalen door haar samenstelling en werking de mogelijkheid om een extra korting toe te kennen op de normale laadprijs bij het gebruik door jullie bedrijf en/of jullie medewerkers.
- Het gezamenlijk gebruik maakt het ook haalbaar om centraal snelladers of laadpalen voor vrachtwagens te voorzien indien daar behoefte toe zou zijn.



4 Batterij opslag

Wanneer er duidelijkheid is rond het gebruikersprofiel van alle bedrijven op de site zal er ook een analyse gemaakt worden of batterij opslag aan de orde is. Want bij hernieuwbare energie heb je mogelijks overschot aan energie of tekort aan energie daar we afhankelijk zijn van wind en zon.

Dergelijke opslag van overschotten kan het rendement van de installaties verhogen door de periode van gebruik langer te maken met als gevolg opnieuw een daling van de eenheidsprijs en jullie totale kost.



Voordelen collectieve aanpak

Collectieve energie heeft veel voordelen. Prestaties en winstgevendheid, veiligheid, gemak, comfort en een lage uitstoot van broeikasgassen, om er maar een paar te noemen :

1 ALTIJD WARMTE, INCLUSIEF SERVICE

Met een warmtenet zijn warmte en warm water altijd op een constante temperatuur beschikbaar.

De levering is gegarandeerd. Natuurlijk kunt u de thermostaat en thermostaatkranen naar wens instellen, net als bij een conventioneel verwarmingssysteem. Je comfort en toevoer zijn gegarandeerd net zoals bij het aanwezige laadpalen netwerk.

2 RUIMTEBESPARING EN GELUIDSCOMFORT

Omdat je geen ketel meer nodig hebt, maar een onderstation dat compacter en stiller is, bespaar je ruimte en beperk je het geluid.

Hetzelfde geldt voor de uitbreiding van uw elektrisch wagenpark, waar een bijkomende elektrische installatie of een verzwaring van uw middenspanningscabine niet meer nodig is!

3 VERHOOGDE VEILIGHEID

Het energienetwerk maakt gebruik van geothermische energie en zonnepanelen. Hierdoor is er geen boiler meer nodig in de unit en zijn er geen rookkanalen meer nodig om de rook af te voeren. Geen opslag meer van brandstof. Of de aanwezigheid van gas. Er is dus geen risico op blootstelling aan of vergiftiging door koolmonoxide. En dat is ook goed nieuws voor je verzekeringspolis!

Eveneens is het centraal beheer van de laadpalen en de zonnepanelen een troef, waardoor deze altijd optimaal onderhouden zijn en het risico op brand sterk beperken!

4 DUURZAME, LOKALE ENERGIE

Geothermische energie is ondergronds aanwezig op de site, zo dicht mogelijk bij de behoeften van de gebruikers.

Elektriciteit wordt lokaal geproduceerd op de daken en lokaal herverdeeld als voeding van de warmtepompen en laadpalen!

Geen transport over lange afstanden, en dus ook geen extra netkosten of taxes ! Dit past dus perfect in het concept van een ECO-Business Park zoals ID Park Bis .

5 EEN ECONOMISCH VOORDEEL

Collectieve energie garandeert gebruikers een scherpe concurrerende prijs voor hun verwarming en elektrisch laden die aantrekkelijk blijft in de tijd. Door de voorkeur te geven aan hernieuwbare energiebronnen zoals geothermische energie en zonnepanelen, biedt een kostenstabiliteit die ongekend is in de huidige energiesector, omdat het grotendeels ongevoelig is voor schommelingen in de prijs van aardolieproducten of toekomstige koolstofheffingen.

Bovendien is het exploitatiebedrijf verantwoordelijk voor het onderhoud en het op peil houden van de productiefaciliteiten. De initiële investering en alle kosten zijn inbegrepen in de prijs van de warmte en collectieve elektriciteit (afgeschreven over de 30 jaar van het exploitatiecontract). U vermijdt extra of onvoorziene kosten!

6 GOED VOOR JOU EN DE PLANEET

- Verwarmingsnetwerken beperken de uitstoot van zwevende deeltjes, omdat ze meer gebruik maken van hernieuwbare energieën als geothermie & zonne-energie. Voor het warmte-netwerk zullen we geothermische energie gebruiken als belangrijkste bron, gecombineerd met warmtepompen. Dit zal een zeer kleine impact hebben op het milieu.
- Elektrisch laden op ID Park Bis wordt extra groen, omwille van het gebruik van zonnepanelen en de mogelijke opslag in batterijen
- Het verwarmingsnetwerk vermijdt de uitstoot veroorzaakt door rookgassen uit schoorstenen.
- Het collectieve warmte-netwerk vermijdt de uitstoot van minstens 70% broeikasgassen in vergelijking met het gebruik van aardgastechnologie.

7 EEN BETERE OPVOLGING VAN HET VERBRUIK

Je hebt de tools om je verbruik zo nauwkeurig mogelijk op te volgen en aan te sturen. Zo weet je hoeveel je hebt verbruikt en kom je niet voor onaangename verrassingen te staan wanneer je je jaarlijkse afrekening ontvangt.

JOUW UNIT VOLDOET AL AAN DE CO2-NEUTRALITEIT VOOR 2050!

Praktisch

Hoe werkt dit contractueel?

1 EIGENDOM

Alles wat de partners investeren en exploiteren blijft gedurende de exploitatiefase hun eigendom en op hun balans, dit houdt onder andere in; het warmtenet, de elektrische kabels in de grond, het onderstation, de centrale stookplaats en eveneens de zonnepanelen en de laadpalen.

Dat wil zeggen dat er op het dak en op de grond een recht van opstal of erfdienstbaarheid van toepassing is gedurende de volledige looptijd van 30jaar .

2 RECHT VAN TOEGANG

Om dit principe maximaal te realiseren streven we naar maximale transparantie. Hetgeen u wordt aangeboden is verbonden met een dienst. Om deze diensten optimaal te kunnen aanbieden, hebben wij data en toegang nodig tot onze installaties en dus tot uw unit. Betreden gebeurt enkel na melding en contact met u!

3 EXCLUSIVITEIT

De investering en de ontwikkeling van een betaalbaar gemeenschapsnetwerk kost middelen. Om zekerheid te hebben tot het gebruik van onze service zijn onze partners voor hun diensten de enige waarop beroep kan worden gedaan. Dit houdt in, warmte- en koude levering, aankoppeling van zonnepanelen of het plaatsen en uitbaten van laadpalen.

4 PRIJSOPBOUW

Al de aangeboden diensten zijn transparant in hun prijsopbouw. Dat wil zeggen dat u nooit voor onverwachte kosten kan komen te staan. In deze prijs zit een all-in service waar vervanging en herstelling inbegrepen zit van de respectievelijke techniek. Aanpassingen aan de installatie kunnen gebeuren in de loop van het contract maar dit is allemaal inbegrepen!

5 SERVICE KWALITEIT

De gekozen partners zijn gerenommeerd in hun vakgebied, en staan voor kwaliteit. Deze kwaliteit waarborgen zij maximaal in dit project en per aangeboden dienst zijn er modaliteiten opgenomen waaraan ze moeten voldoen.

6 EINDE CONTRACT

Op het einde van het contract worden al de investeringen, eigendommen en rechten overgedragen naar de vereniging van mede eigenaars waar u toe behoort, waar dan kan beslist worden hoe u verder hiermee wenst om te gaan.



partners in het ECO-Business Park

ontwikkeling



www.volus.be - info@volus.be - 0475 72 62 70

energietransitie



Equans implementeert innovatieve oplossingen voor een efficiënter en rationeler energiegebruik in de groene transitie en verhoogt tegelijkertijd het comfort van al de afnemers.

www.equans.be

property services



In functie van Property Services staat het gebouw centraal. Onze ervaren experts begeleiden de eigenaar en gebruiker van het gebouw op zowel tactisch, strategisch, financieel, operationeel en juridisch vlak.

www.quares.be