

VISIENOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: Principiële goedkeuring huisvestingsplan 2025

1. INHOUDELIJK

1.1 Beleidskader

Deze visienota kadert binnen eerder aangekondigde ambities in zowel het regeerakkoord, als de beleidsnota en beleidsbrieven van de minister van Bestuurszaken. Zo staat in het regeerakkoord: *“De Vlaamse overheid blijft de kaart van duurzaamheid trekken en wil hierin blijvend een voorbeeldrol opnemen. Voor de werkomgeving van onze medewerkers gaan we zoveel mogelijk voor passiefbouw, herbruikbare materialen en hergebruik van afgeschreven toestellen en materialen, duurzame catering en facilitair beheer en maximale toegankelijkheid.”*

In de beleidsnota Bestuurszaken 2014-2019 wordt voorliggend huisvestingsplan concreet aangekondigd: *“[...] Ik wil daarbij tot een ‘huisvestingsplan 2025’ komen dat een visie bevat over de huisvesting na het beëindigen van de bestaande huurcontracten. Waar mogelijk zet ik daarbij in op compactere huisvesting.”*

In de beleidsbrief voor 2017, ten slotte: *“In mijn streven naar herlocalisatie van de ambtenaren in de Brusselse kantoorgebouwen, ga ik op zoek naar een nieuw duurzaam en toegankelijk gebouw, naast het VAC Brussel en het Hendrik Consciencegebouw.”*

Voorliggende visienota schetst een aantal mogelijke scenario's – inclusief de voor- en nadelen, alvorens een voorkeursscenario naar voor te schuiven, teneinde een geïnformeerde beslissing mogelijk te maken.

1.2 Strategische uitgangspunten

De huidige huisvesting van de Vlaamse ambtenaren in Brussel is verspreid over meerdere kantoorgebouwen op diverse locaties. Het merendeel van de ambtenaren oefent zijn functie uit in de Brusselse Noordwijk, waar de Vlaamse overheid ook diverse kantoorgebouwen huurt.

De huurcontracten van de gebouwen Arenberg, Arenbergstraat 5-9 en 1D, en Ellips, Koning Albert II-laan 35, komen ten einde op respectievelijk 31/03/2023, 3/07/2024 en 31/12/2024. Daarnaast is het Ferrarisgebouw aan renovatie toe.

Strategisch wordt geopteerd voor drie grote kantoorgebouwen voor de ambtenaren van de Vlaamse overheid in Brussel die door Het Facilitair Bedrijf gehuisvest worden, zijnde het Herman Teirlinckgebouw, het Hendrik Consciencegebouw en een derde nog te bepalen gebouw ter vervanging van de gebouwen Ferraris, Ellips en Arenberg. De oefening werd nu gemaakt op basis van deze drie gebouwen. Het is niet uitgesloten dat in de toekomst nog andere behoeften zullen worden meegenomen.

Het aantal gebouwen reduceren is voordelig om verschillende redenen: om kosten en belastingen te drukken, om samenwerking tussen entiteiten te bevorderen, om specifieke infrastructuur maar eenmaal te moeten voorzien, om meer gebruik te maken van de voorzieningen, enz.

Vanuit overwegingen inzake flexibiliteit en rationalisatie van de kosten staat het inhuren van grote kantoorgebouwen voorop, in plaats van deze als eigendom te verwerven. Op de markt kan een economische en duurzame oplossing gezocht worden. Hierdoor kan het ambitieniveau en de voorbeeldfunctie van de Vlaamse overheid, ook op lange termijn, hoog gehouden worden.

De Vlaamse overheid heeft een belangrijke en (beeld-)bepalende voorbeeldfunctie. Bij de huisvesting van haar ambtenaren oefent ze dan ook haar gidsfunctie uit en formuleert ze antwoorden op maatschappelijke tendensen die zich aandienen. Dit is medebepalend voor de randvoorwaarden waarop de keuze voor een huisvestingsproject voor Vlaamse ambtenaren wordt bepaald.

Een voorbeeldproject heeft een duidelijke ruimtelijke meerwaarde, waarbij wordt ingezet op een slimme werkomgeving met aandacht voor verblijfskwaliteit, stedelijke synergie, opladen van de publieke ruimte, architecturale uitstraling, het boeken van programmatorische winsten, energetische intelligentie en innoverende investeringstechnieken.

De duurzaamheid van het project zal bepaald worden door de te halen score in het toegankelijkheidslabel en het duurzaamheidsinstrument. Er wordt gestreefd naar een gebouw dat minimaal energieneutraal is.

De huisvesting van de kabinetten van de Vlaamse Regering blijft gecentraliseerd op of dichtbij het Martelaarsplein in Brussel. Deze historische site, waar een aantal gebouwen in eigendom zijn, kan zo ten volle benut worden en als uitstraling van het 'politieke centrum' van de Vlaamse overheid fungeren.

1.3 De gebouwen

Het **Arenberggebouw** (bouwjaar 1901) werd een laatste keer grondig gerenoveerd in 2006. Het energieprestatiekengetal (EPC) bedraagt 316 kWh/m². Dit ligt hoger dan het referentiekenngetal voor een klassiek kantoorgebouw (281 kWh/m², VITO). Het situeert zich buiten de Noordwijk waardoor het moeilijk is om synergiën te creëren op het vlak van exploitatie (bv. restaurant).

Het **Ellipsgebouw** (bouwjaar 2005) heeft een EPC van 450 kWh/m². Het gebouw scoort dus slecht op het vlak van energie. Dit is o.m. te wijten aan de aanwezigheid van computerzalen. Zonder de computerzalen bedraagt het primair energieverbruik circa 347 kWh/m².

Het is een duur gebouw qua huur en belasting (zie verder). Ellips zit aan zijn maximumcapaciteit naar aantal werkplekken.

Het **Ferrarisgebouw** (bouwjaar 1996, EPC 282 kWh/m²) is aan renovatie toe. Het gebouw is gedurende 20 jaar niet ingrijpend gerenoveerd of opgeknapt. De technische installaties zijn verouderd. Er dient aanzienlijk te worden geïnvesteerd om het gebouw energiezuiniger te maken en in een betere conditiestaat te brengen. Ook om het gebouw operationeel te houden zijn er werken nodig. Indien beslist wordt dat het Ferrarisgebouw verlaten wordt, zullen tot aan de verhuis enkel de hoogstnodige werken nog worden uitgevoerd.

De structuur van het Ferrarisgebouw laat geen optimale inrichting naar Het Nieuwe Werken toe. Her en der werden wanden weggenomen om extra werkplekken te creëren zonder aanpassingen aan de luchttoevoer en verlichting, wat tot gezondheidsklachten en verminderde prestaties bij de medewerkers leidt. De meeste vergaderzalen liggen in zones zonder daglicht.

Ferraris, Ellips en Arenberg samen hebben een bruto bovengrondse oppervlakte van 95.581 m². Hierop kan bespaard worden door specifieke infrastructuur maar eenmaal te voorzien en door het invoeren van Het Nieuwe Werken.

Gebouw	Bruto oppervlakte bovengronds (m ²)	Bruto oppervlakte ondergronds (m ²)	Totale bruto oppervlakte (m ²)
Arenberg (incl. 1D)	14.996	3.744	18.740
Ellips	39.180	17.224	56.404
Ferraris	41.405	14.435	55.840
Totaal	95.581	35.403	130.984

De jaarlijkse kosten voor Ferraris, Ellips en Arenberg bedragen 23.871.332 EUR. Door ze te vervangen door één energie-efficiënt gebouw zullen de jaarlijkse kosten dalen. Voor het Ferrarisgebouw wordt geen huur betaald, gezien het in eigendom is van de Vlaamse overheid.

Kosten (EUR)	Arenberg (incl. 1D)	Ellips	Ferraris	Totaal
Huur	3.924.444	10.653.147	-	14.577.591
Huurlasten	257.292	1.075.813	-	1.333.105
Energieverbruik	260.609	869.117	525.000	1.654.726
Technisch onderhoud en beheer	opgenomen in de huurlasten	367.898	838.500	1.206.398
Bewaking en beveiliging	51.384	opgenomen in de huurlasten	100.824	152.208
Belasting (Gewest/Gemeente/OV)	608.801	2.824.539	1.493.872	4.927.212
Verzekering	250	776	19.066	20.092
Totaal uitgaven huisvestingskost	5.102.780	15.791.290	2.977.262	23.871.332

Martelaarsplein 19 en 7 zijn strategisch vastgoed (cf. supra). Deze locaties zullen gerenoveerd moeten worden voor 2025. Deze renovatie is voorzien in het Klimaatplan.

1.4 Behoeft

Om de oppervlakte van 'het derde gebouw' te bepalen, wordt een inschatting gemaakt op basis van de huidige personeelsleden in de gebouwen Ferraris, Arenberg en Ellips. Hierop wordt de resterende te realiseren personeelsbesparing toegepast van 4,62% (er werd 11% personeelsbesparing vooropgesteld voor de periode 2014-2019, op 30/06/2016 werd reeds 6,38% gerealiseerd na verrekening van alle personeelsbewegingen en organisatieveranderingen).

De personeelsleden die overkomen n.a.v. de interne staatshervorming werden niet meegeteld. Van de 396 personeelsleden (status november 2016), zijn er 307 die overkomen zonder huisvesting. Er wordt van uitgegaan dat het merendeel eerder in de VAC's in de provinciehoofdsteden wordt opgenomen dan in Brussel. Voor een kleine groep personeelsleden bestaat de kans dat ze in Brussel zullen worden tewerkgesteld. Die behoefte wordt dan vanzelfsprekend meegenomen zodra ze duidelijk wordt.

Voor een standaard kantooromgeving gebaseerd op de principes van Het Nieuwe Werken wordt 12,5 m² netto per gecorrigeerde VTE gehanteerd als bezettingsnorm. Dit levert een behoefte aan 31.572 m² primaire oppervlakte, zijnde de nuttige netto kantooroppervlakte exclusief de technieken, centrale kernen, verticale en primaire horizontale circulatie.

Omgerekend naar bruto kantooroppervlakte en aangevuld met 4.700 m² vergaderruimten, 1.000 m² auditoria, 3.000 m² ondersteunende functies resulteert dit in een behoefte van 66.792 m² bruto bovengrondse oppervlakte. Inclusief 8.986 m² ondergrondse oppervlakte geeft dit 75.778 m² bruto oppervlakte.

Gebouw	Aantal personeelsleden	Werkplekken volgens Het Nieuwe Werken (aantal personeelsleden*0,65)	Bruto kantooroppervlakte (m ²) (VTEg*23m ²)	Netto kantooroppervlakte (m ²) (VTEg*12,5m ²)
--------	------------------------	---	---	---

Arenberg	497	323	7 430	4 038
Ellips	2 056	1 336	30 737	16 705
Ferraris	1 521	989	22 739	12 358
Totaal	4 074	2 648	60 906	33 101
Besparing 4,62%	188	122	2 814	1 529
Totaal incl. besparing 4,62%	3 886	2 526	58 092	31 572

1.5 Inschatting kosten

Om een inschatting te maken van een mogelijke huurprijs voor het derde grote gebouw (afhankelijk van het gekozen scenario – cf. infra), werd gerekend met een huurprijs van 197 EUR/m². Dit is het gewogen gemiddelde van de huurprijzen van de grotere gebouwen van de Vlaamse overheid in de Noordwijk en Arenberg en een verrekenende kost voor de inrichtingswerken. De huurprijs voor het derde gebouw zal vergelijkbaar zijn met de huur voor Arenberg en Ellips.

	Oppervlakte (m ²)	Huurprijs (EUR/m ²)	Huurprijs (euro)
Arenberg + Ellips + Ferraris	130.984	-	14.577.591
Derde gebouw	75 778	197	14.919.417

Voor de overige kosten wordt een inschatting gemaakt op basis van de huidige kosten met toepassing van de verhouding van de oppervlakte van het derde gebouw en het totaal van de gebouwen Ferraris, Ellips en Arenberg. Er wordt gestreefd naar een gebouw dat minimaal energieneutraal is.

Kosten (EUR)	Totaal van de kosten van Arenberg + Ellips + Ferraris (EUR/jaar)	Inschatting kosten 3e gebouw (EUR/jaar)
Huur	14.577.591	14.919.417
Huurlasten	1.333.105	771.244
Energieverbruik	1.654.726	478.653
Technisch onderhoud en beheer	1 206 398	697.935
Bewaking en beveiliging	152.208	88.057
Belasting (Gewest/Gemeente/OV)	4.927.212	2.850.529
Verzekering	20.092	11.624
Totaal uitgaven huisvestingskost	23.871.332	19.817.459

De inschatting van de totale jaarlijkse kost (huur en andere kosten) voor het derde gebouw komt op 19.817.459 EUR t.o.v. 23.871.332 EUR voor de gebouwen Ferraris, Ellips en Arenberg, oftewel een jaarlijkse besparing van 4.053.873 EUR. Deze besparing wordt beperkt door een aantal bijkomende kosten ingevolge verhuiskosten, inrichtingskosten, dubbele huur en huurschade. Door synergiën in de ondersteunende gebouwgebonden functies zijn er minder personeelskosten (nog te berekenen). Er wordt uitgegaan van een inhuring voor een termijn van 18 jaar.

Afhankelijk van welk scenario gekozen wordt, zal de Ferrarissite geheel of gedeeltelijk gevaloriseerd worden. De timing hiervan is afhankelijk van de marktomstandigheden.

1.6 Scenario's

Om het huisvestingsplan 2025 te realiseren zijn er verschillende scenario's uitgewerkt: een nieuwbouw op de huidige Ferrarissite, een inhuring van een nieuw gebouw, een renovatie van Ferraris plus bijkomende inhuring en – terugvalscenario – de inhuring van twee gebouwen.

a) Nieuwbouw op Ferrarissite

Om de mogelijkheden op de Ferrarissite te onderzoeken werd er door Bogdan & Van Broeck/Idea Consult een studie uitgevoerd over de toekomst van de Ferrarissite gekaderd in een langetermijnvisie op de administratieve gebouwen van de Vlaamse overheid te Brussel (december 2013). Eind juni 2016 werd een vervolgstudie ingericht om een antwoord te geven op de aandachtspunten van de Brusselse Bouwmeester.

In de studie wordt gesteld dat het Ferrarisproject als gemengd gebouw een katalysator kan zijn om de monofunctionaliteit van de kantoorgebouwen in de Noordwijk te doorbreken. Door de centrale ligging op de Albert II-laan kan de site deel worden van een netwerk van assen en pleinen.

Mits de juiste schaal, een goede programma-mix en een goede stedenbouwkundige en architecturale vorm, is een nieuw Ferrarisproject als hoogkwalitatief gemengd gebouw financieel haalbaar. De extra oppervlakte die niet aangewend wordt voor de huisvesting van ambtenaren, kan te gelde gemaakt worden door de ontwikkelaar en dit kan in minwaarde van de huurprijs genomen worden. Op deze manier kan het project voor de Vlaamse overheid financieel geoptimaliseerd worden.

Daartoe wordt een driedimensionaal masterplan voorgesteld met 3.100 m² publieke ruimte op eigen terrein, 15.400 m² ondergrondse parkeergarage en 93.300 m² bovengrondse oppervlakte, waarvan:

- 72% of 67.300 m² kantoor, vergaderruimten, auditoria;
- 21% of 19.600 m² reguliere en sociale huisvesting;
- 7% of 6.400 m² ondersteunende functies (horeca, diensten, winkels).

Dit betekent meer dan een verdubbeling van de huidige oppervlakte en een bouwhoogte van ongeveer 120 m.

Het Facilitair Bedrijf heeft het Ferrarisproject toegelicht aan de Brusselse Bouwmeester, het Brussels Planningsbureau, Stad Brussel en Directie Stedenbouw van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het project werd voorgesteld op de Brusselse Kwaliteitskamer waar voorgaande partijen bij betrokken zijn inclusief het kabinet van de minister bevoegd voor Territoriale Ontwikkeling en Stedelijk Beleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De huidige stedenbouwkundige voorschriften (o.a. het Bijzondere Bestemmingsplan te vergelijken met een gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan in Vlaanderen) laten een stijging in oppervlakte (densiteit) en hoogte vandaag echter niet toe. Daarvoor is een aanvraag tot afwijking van de voorschriften nodig en waarschijnlijk een aanpassing van het bijzonder bestemmingsplan met het reële risico dat het niet mogelijk zal zijn om het volledige programma te bouwen.

b) Inhuring kantoorgebouw

De inhuring van een nieuw gebouw laat toe de timing van de verhuisbewegingen af te stemmen op de timing van de oplevering van de geplande projecten op de markt. Deze projecten kunnen garanties bieden op het bekomen van een vergunning of hebben deze reeds bekomen.

Net zoals bij het Herman Teirlinckgebouw draagt het voeren van een onderhandelingsprocedure met bekendmaking de voorkeur.

Het aangeboden project moet gelegen zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest waarbij de hoofdingang van de voorgestelde huisvesting gelegen is op minder dan 1.000 meter radius gemeten vanaf het rond punt op de kruising tussen de Koning Albert II-laan en de Simon Bolivarlaan, in de Brusselse Noordwijk (treinstation Brussel-Noord).

Om de markt optimaal te laten spelen kunnen we ook toelaten dat de inschrijver twee gebouwen aanbiedt. Om dit mogelijk te maken en toch de inschrijvingen te kunnen vergelijken stellen we de vraag naar de markt op basis van de benodigde netto-oppervlakte voor kantoor- en

vergaderruimte. Deze netto-oppervlakte zal de huurprijs bepalen. Alle andere voorzieningen moeten per gebouw inbegrepen zijn (inkom, laad- en loskade, restaurant, EHBO, sanitair, fietsvoorzieningen, ...). Hiervoor worden minimale oppervlaktes bepaald.

Bij de evaluatie van de totale kost zal - in het geval van twee gebouwen - een forfaitaire som bijgeteld worden om rekening te houden met de extra personeelskost (voor de balie, verzending, keukens, schoonmaak, ...).

c) Renovatie Ferraris plus bijkomende inhuring

Het behouden van één gebouw en de inhuring van een tweede wijk af van de strategische uitgangspunten (drie hoofdgebouwen). Dit scenario is dus niet gewenst, maar wordt wel opgenomen voor de volledigheid. In dit scenario wordt het Ferrarisgebouw niet gevaloriseerd, maar worden wel de nodige bijkomende middelen vrijgemaakt voor de renovatie.

In de vernieuwde Ferraris zal de bruto bovengrondse oppervlakte gelijkaardig zijn. Zodoende dient er geen afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften aangevraagd te worden.

Tijdens de voorbereiding van de renovatie van Ferraris, zal het traject voor de inhuring ingezet worden, zodat de personeelsleden van Ferraris definitief gehuisvest zijn bij aanvang van de renovatie.

In de vernieuwde Ferraris kunnen de personeelsleden van Ellips en Arenberg ondergebracht worden. Om hun behoefte te dekken is er 19.785 m² primary area nodig. Dit past binnen de 41.405 m² bruto bovengrondse oppervlakte van Ferraris. Om tot een goede inrichting en verdeling te komen in beide gebouwen zal nog bepaald worden hoe de entiteiten best verdeeld worden.

Gebouw	Aantal personeelsleden	Werkplekken volgens Het Nieuwe Werken (aantal personeelsleden*0,65)	Bruto kantooroppervlakte (m ²) (VTEg*23m ²)	Netto kantooroppervlakte (m ²) (VTEg*12,5m ²)
Arenberg	497	323	7.430	4.038
Ellips	2.056	1.336	30.737	16.705
Totaal incl besparing 4,62%	2.435	1.583	36.404	19.785

Aldus is er voor de nieuwe inhuring nog behoefte aan 25.387 m² bruto bovengrondse oppervlakte (verschil tussen 66.792 m² en 41.405 m²) inclusief vergaderruimten, auditoria en ondersteunende functies. De primary area bedraagt 11.787 m².

Ferraris	Aantal individuele werkplekken	Werkplekken volgens Het Nieuwe Werken (aantal personeelsleden*0,65)	Bruto kantooroppervlakte (m ²) (VTEg*23m ²)	Netto kantooroppervlakte (m ²) (VTEg*12,5m ²)
Totaal incl. besparing 4,62%	1.351	943	21.688	11.787

1.7 Timing

De timing is, naast het budgettaire plaatje, bepalend voor de keuze van het scenario.

a) Nieuwbouw op Ferrarissite

Voor een nieuwbouw op de Ferrarissite dient er een aanvraag tot afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften bekomen te worden. Dit neemt minstens 2 jaar in beslag. Ook al kan de vergunning parallel ingediend worden, toch bedraagt de verwachte totale doorlooptijd ongeveer 3,5 jaar. Het blijft bovendien onzeker dat de afwijking bekomen wordt.

De inschatting van de totale doorlooptijd na de beslissing van de Vlaamse Regering van voorliggende nota bedraagt ongeveer 13 jaar, als de afwijking op de huidige stedenbouwkundige voorschriften en de vergunning bekomen worden binnen de ingeschatte duur. Er zullen (beperkte) huurverlengingen voor Ellips en Arenberg moeten bekomen worden, wat geen evidentie is bij grote

institutionele verhuurders. Naast de langer durende huur moet ook het Ferrarisgebouw operationeel gehouden worden tot 2030 (cfr. conditiestaat).

Timing	Omschrijving	Duur (jaar)	Duur (maanden)
23/01/2017	Nota Huisvestingsplan 2025 naar Vlaamse Regering	0,1	1,2
28/02/2017	Beslissing Vlaamse Regering bekomen		
28/02/2017	Procedure voor het aanstellen van een stedenbouwkundige (bestek + advies IF + gunningsbeslissing)	1	12
28/02/2018	Opmaak aanvraag afwijking stedenbouwkundige voorschriften	1	12
28/02/2019	Aanvraag afwijking stedenbouwkundige voorschriften Opmaak onderhandelingsprocedure met bekendmaking (OPMB) (behoefte, bestek, conceptnota's) (gezien complexiteit ingeschat op minimaal 1,5 jaar)	2	24
28/02/2021	Afwijking bekomen		
28/02/2021	Bestek OPMB naar IF en Vlaamse Regering (nadat de afwijking bekomen is)	0,25	3
31/05/2021	Advies IF + Begrotingsakkoord + Beslissing Vlaamse Regering bekomen		
31/05/2021	Aanbestedingsprocedure (gezien complexiteit ingeschat op 1,5 jaar)	1,5	18
30/11/2022	Gunningsbeslissing naar IF en Vlaamse Regering	0,25	3
28/02/2023	Advies IF + Begrotingsakkoord + Beslissing Vlaamse Regering bekomen		
28/02/2023	Opmaak vergunningsdossier	1	12
29/02/2024	Aanvraag vergunning	1,5	18
31/08/2025	Vergunning bekomen		
31/08/2025	Start bouwfase	3	36
31/08/2028	Voorlopige oplevering		
50	Aantal maanden huurverlenging Ellips		
31/08/2028	Verhuis Ellips (6 maanden)	0,5	6
71	Aantal maanden huurverlenging Arenberg		
28/02/2029	Verhuis Arenberg (6 maanden)	0,5	6
31/08/2029	Verhuis Ferraris (6 maanden)	0,5	6
28/02/2030	Gebouw volledig in gebruik		
	Doorlooptijd	13,08	157

b) Inhuring kantoorgebouw

De inhuring van een 'state of the art' kantoorgebouw is vergelijkbaar met de procedure die werd doorlopen voor het Herman Teirlinckgebouw. De volledige doorlooptijd wordt ingeschat op 8 jaar.

De timing tot aan de gunningsbeslissing is redelijk strikt (voor de opmaak van de OPMB wordt 9 maanden i.p.v. 12 maanden geteld) zodat de huidige Vlaamse Regering de gunningsbeslissing nog kan nemen.

Bij de marktvoorstellen zal het vergunningsrisico lager zijn. De bedoeling is dat bij het nemen van de gunningsbeslissing door de Vlaamse Regering de vergunningen bekomen zijn of op zijn minst zekerheid op een vergunning beschikbaar is en de bouwfase snel kan aanvangen.

Er dient geen huurverlenging aangegaan te worden voor Arenberg, als er binnen de huidige inschattingen kan gebleven worden. Na de verhuis van Arenberg kan gestart worden met Ferraris vanaf maart 2023. Dan is er nog een ruime marge tot aan de verhuis van Ellips. Begin 2025 zal het gebouw volledig gevuld zijn.

Timing	Omschrijving	Duur (jaar)	Duur (maanden)
23/01/2017	Nota Huisvestingsplan 2025 naar Vlaamse Regering	0,1	1,2
28/02/2017	Beslissing Vlaamse Regering bekomen		

28/02/2017	Opmaak onderhandelingsprocedure met bekendmaking (OPMB) (behoefte, bestek, conceptnota's)	1	12
28/02/2018	Bestek OPMB naar IF en Vlaamse Regering	0,25	3
31/05/2018	Advies IF + Begrotingsakkoord + Beslissing Vlaamse Regering bekomen		
31/05/2018	Aanbestedingsprocedure	1	12
31/05/2019	Gunningsbeslissing naar IF en Vlaamse Regering	0,25	3
31/08/2019	Advies IF + Begrotingsakkoord + Beslissing Vlaamse Regering bekomen		
31/08/2019	Start bouwfase (vergunningen al bekomen)	3	36
31/08/2022	Voorlopige oplevering		
0	Aantal maanden huurverlenging Arenberg		
31/08/2022	Verhuis Arenberg (moet starten minstens 6 maanden voor einde huurcontract, op 30/09/2022)	0,5	6
28/02/2023	Verhuis Ferraris kan starten	0,5	6
30/06/2024	Verhuis Ellips (6 maanden voor einde huurcontract op 31/12/2024)	0,5	6
31/12/2024	Gebouw volledig in gebruik		
	Doorlooptijd	7,92	95
	Doorlooptijd tot verhuis Ferraris	6,08	73

c) Renovatie Ferraris plus bijkomende inhuring

De voorbereiding van de renovatie van Ferraris loopt gelijktijdig met de procedure voor de inhuring. De personeelsleden van Ferraris dienen naar deze nieuwe inhuring te verhuizen voor 31/05/2022 (dit kan volgens scenario b mits een iets minder lange bouwfase en onmiddellijke aanvang van inrichting en verhuis voor Ferraris). Waarna de renovatie van het Ferraris kan starten conform het schema hieronder.

Indien er gekozen wordt voor de inhuring van een bestaand gebouw, kan de doorlooptijd uiteraard ingekort worden (ongeveer 3,5 jaar).

Gezien de doorlooptijd van het voorbereidingstraject voor een vernieuwde Ferraris loopt tot 31/05/2022 kan de vraag naar de markt daarop afgestemd worden.

Om de renovatie te bekostigen zal een financiële oplossing gevonden moeten worden, dewelke ESR-matig niet neutraal is. De kost wordt ingeschat op 82.809.880 EUR aan 2000 EUR/m² (incl. BTW).

De inschatting van de totale doorlooptijd bedraagt ongeveer 10 jaar. Er zullen huurverlengingen voor Ellips en Arenberg moeten bekomen worden, wat geen evidentie is.

Timing	Omschrijving	Duur (jaar)	Duur (maanden)
23/01/2017	Nota Huisvestingsplan 2025 naar Vlaamse Regering	0,1	1,2
28/02/2017	Beslissing Vlaamse Regering voor scenario c)		
28/02/2017	Opmaak bestek voor offerteaanvraag (werving architect)	0,8	9,6
30/11/2017	Bestek naar IF en Vlaamse Regering	0,25	3
28/02/2018	Advies IF + Begrotingsakkoord + Beslissing Vlaamse Regering bekomen		
28/02/2018	Aanbestedingsprocedure architect (incl. selectiebeslissing kandidaten)	1	12
28/02/2019	Gunningsbeslissing naar IF en Vlaamse Regering	0,25	3
31/05/2019	Advies IF + Begrotingsakkoord + Beslissing Vlaamse Regering bekomen		
31/05/2019	Opmaak ontwerp + vergunningsdossier + bestek	1,5	18
29/02/2020	Aanvraag vergunning (geschat op 1,5 jaar, kan starten tijdens de opmaak van het ontwerp)		
30/11/2020	Bestek werken naar IF en Vlaamse Regering	0,25	3
28/02/2021	Advies IF + Begrotingsakkoord + Beslissing Vlaamse Regering bekomen		
28/02/2021	Aanbestedingsprocedure werken	1	12
31/08/2021	Vergunning bekomen		
28/02/2022	Gunningsbeslissing naar IF en Vlaamse Regering	0,25	3
31/05/2022	Advies IF + Begrotingsakkoord + Beslissing Vlaamse Regering bekomen		

31/05/2022	Start afbraak en bouwfase	3	36
31/05/2025	Voorlopige oplevering		
10	Aantal maanden huurverlenging Ellips		
31/05/2025	Verhuis Ellips (6 maanden)	0,5	6
38	Aantal maanden huurverlenging Arenberg		
30/11/2025	Verhuis Arenberg (6 maanden)	0,5	6
31/05/2026	Verhuis Ferraris (6 maanden)	0,5	6
30/11/2026	Gebouw volledig in gebruik		
	Doorlooptijd	9,9	118,8
	Doorlooptijd tot verhuis Ferraris	8,83	106

1.8 Risico's

a) Nieuwbouw op Ferrarissite

Om te voldoen aan de kantoorbehoefte en om het project financieel haalbaar te maken wordt bijna een verdubbeling van de huidige kantooroppervlakte voorgesteld. Het totale project is meer dan een verdubbeling van de oppervlakte. De huidige stedenbouwkundige voorschriften laten een dergelijke stijging in densiteit en hoogte niet toe. Daarvoor is een aanvraag tot afwijking van de voorschriften nodig of een aanpassing van het bijzonder bestemmingsplan. Mogelijk zal een aanpassing toegestaan worden, maar we moeten rekening houden met het risico dat het niet mogelijk zal zijn om het volledige programma en in het bijzonder onze kantoorbehoeften te bouwen.

De inschatting van de totale doorlooptijd bedraagt ongeveer 13 jaar, met een verlenging van de huurcontracten van Ellips en Arenberg tot gevolg. Het is echter geen evidentie om maar voor enkele jaren te verlengen. De institutionele investeerders willen vooral huurcontracten van minstens 9 jaar. Deze contracten leveren een boekhoudwaarde voor hun pand. Huurcontracten met een beperkte termijn zijn niet zo interessant.

Naast de langer durende huren, zullen er ook middelen moeten gaan naar het operationeel houden van Ferraris tot 2030.

In het regeerakkoord staat dat een 'sale and lease back' niet toegelaten is. Het voorgestelde scenario zal niet echt een sale en lease back inhouden nl. een verkoop en terug inhuren van een pand. Het voorgestelde scenario zal wel de overdracht van zakelijke rechten (verkoop, recht van opstal of erfpacht) inhouden naar een ontwikkelaar/investeerder die voor de Vlaamse Gemeenschap een pand zal bouwen dat groter is maar niet specifiek op de behoeften van de Vlaamse overheid is gemaakt.

Het risico tot ESR-matige aanrekening wordt beperkt door het beschrijven van een kantoor dat voldoet aan marktvoorwaarden en niet specifiek aan de noden van de Vlaamse overheid.

b) Inhuring kantoorgebouw

De ontwikkelaars/verhuurders kunnen garanties bieden op het bekomen van een vergunning of hebben deze reeds bekomen.

De doorlooptijd wordt ingeschat op 8 jaar. Er zijn geen huurverlengingen nodig.

Er wordt gestreefd naar een project met 66.792 m² bruto bovengrondse oppervlakte met een hoogwaardige uitstraling, duurzaam, toegankelijk, minimaal energieneutraal en met goede inpassing in het stedelijk weefsel. Uit een informele marktverkenning blijkt dat er verschillende projecten in voorbereiding zijn die aan deze vraag zouden kunnen voldoen.

Het risico tot ESR-matige aanrekening wordt beperkt door het beschrijven van een kantoor dat voldoet aan marktvoorwaarden en niet specifiek aan de noden van de Vlaamse overheid.

c) Renovatie Ferraris plus bijkomende inhuring

De inschatting van de totale doorlooptijd bedraagt 10 jaar waardoor de huurcontracten van Ellips en Arenberg verlengd zullen moeten worden met respectievelijk 10 en 38 maanden.

Er worden twee trajecten tegelijkertijd opgestart: de renovatie en de inhuring. Dit vraagt een dubbele inzet van de projectteams, wat binnen de huidige organisatie ten gevolge van de personeelsbesparing niet vanzelfsprekend is. Twee grote projecten vragen ofwel een dubbele inzet ofwel een langere doorlooptijd.

De afhankelijkheid van beide parallel lopende trajecten houdt ook een risico in; de afbraak van Ferraris kan niet starten vooraleer het ingehuurde gebouw ingericht is.

Om de renovatie te bekostigen zal een financiële oplossing gevonden moeten worden, dewelke ESR-matig niet neutraal is.

1.9 Conclusie

De huurcontracten van de gebouwen Arenberg, Arenbergstraat 5-9 en 1D, en Ellips, Koning Albert II-laan 35, komen ten einde op respectievelijk 31/03/2023, 3/07/2024 en 31/12/2024. Daarnaast is het Ferrarisgebouw aan renovatie toe.

Strategisch wordt geopteerd voor drie grote kantoorgebouwen voor de ambtenaren van de Vlaamse overheid gehuisvest door Het Facilitair Bedrijf in Brussel, zijnde het Herman Teirlinckgebouw, het Hendrik Consciencegebouw en een derde nog te bepalen gebouw ter vervanging van de gebouwen Ferraris, Ellips en Arenberg. De oefening werd nu gemaakt op basis van deze drie te verlaten gebouwen. Het is niet uitgesloten dat in de toekomst nog andere behoeften zullen worden meegenomen.

Er wordt gestreefd naar een voorbeeldproject, dat financieel haalbaar is binnen de huidige ESR-context en het regeerakkoord. Een nieuwbouw op de Ferrarissite met een mix van functies heeft een aantal voordelen, maar rekening houdend met de doorlooptijd, de huurverlengingen van Ellips en Arenberg en het vergunningsrisico, wordt voorgesteld te kiezen voor de inhuring van een nieuw kantoorgebouw op minder dan 1000 meter radius gemeten vanaf het rond punt op de kruising tussen de Koning Albert II-laan en de Simon Bolivarlaan. Een bijkomend voordeel van een inhuring is dat de personeelsleden van Ferraris niet tijdelijk gehuisvest moeten worden en dus slechts één verhuisbeweging kennen.

Om de markt optimaal te laten spelen en teneinde geen tijd in de procedure te verliezen indien er geen passend voorstel voor één gebouw is, laten we ook toe dat de inschrijver twee gebouwen aanbiedt.

Ferraris, Ellips en Arenberg nemen een bruto bovengrondse oppervlakte in van 95.581 m², maar door specifieke infrastructuur maar eenmaal te voorzien, het invoeren van Het Nieuwe Werken en rekening te houden met de lopende personeelsbesparing zou één gebouw van 31.572 m² primaire oppervlakte of 66.792 m² bruto bovengrondse oppervlakte de behoefte kunnen dekken. Dit betekent een besparing van 28.789 m².

De inschatting van de totale jaarlijkse kost (huur en andere) voor het derde gebouw komt op 19.817.459 EUR, oftewel een jaarlijkse geraamde besparing van 4.053.873 EUR.

2. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE BEGROTING VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

Deze visienota houdt geen enkel financieel of budgettair engagement in vanwege de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaams Gewest (artikel 15, §2, 4°, BVR 19 januari 2001).

3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN

De nota heeft geen weerslag op het gebied van personeelsinzet, noch op de lopende uitgaven. De nota heeft geen investeringen als gevolg en resulteert niet in bijkomende ontvangsten

4. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP HET PERSONEELSBESTAND EN DE PERSONEELSBUDGETTEN

De nota heeft geen weerslag op het personeelsbestand of op het personeelsbudget, zodat het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor het algemeen beleid inzake personeel en organisatieontwikkeling, niet vereist is.

5. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING

Een reguleringsimpactanalyse (RIA) is niet vereist aangezien de nota geen effect heeft op enige regelgeving.

6. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering geeft Het Facilitair Bedrijf de opdracht een programma van eisen uit te werken minimaal ter vervanging van de vermelde drie gebouwen vandaag in beheer bij Het Facilitair Bedrijf in Brussel met aandacht voor toegankelijkheid en duurzaamheid. Eventuele andere opportuniteiten zullen worden onderzocht en waar mogelijk meegenomen in het bestek. De onderhandelingsprocedure met bekendmaking zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Vlaamse Regering.

Deze visienota houdt geen enkel financieel of budgettair engagement in vanwege de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaams Gewest (artikel 15, §2, 4°, BVR 19 januari 2001).

Viceminister-president van de Vlaamse regering en Vlaams minister van binnenlands bestuur,
inburgering, wonen, gelijke kansen en armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS