

VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

**Betreft: Principiële goedkeuring toekomstvisie regeringsgebouwen
Martelaarssite**

1. INHOUDELIJK

1 Situering

In de periode juni-oktober 2017 is een haalbaarheidsanalyse uitgevoerd door Studieteam Advisers-Wessel de Jonge Architecten i.s.m. E3 en Climatic Design Consult voor een duurzame renovatie van de regeringsgebouwen op de Martelaarssite. Het resultaat van deze analyse zijn een aantal mogelijke scenario's.

Als aanzet voor de hierop volgende ontwerpopdracht voor de renovatie van regeringsgebouwen op de Martelaarssite is het nodig tot één gemeenschappelijke gedragen toekomstvisie te komen.

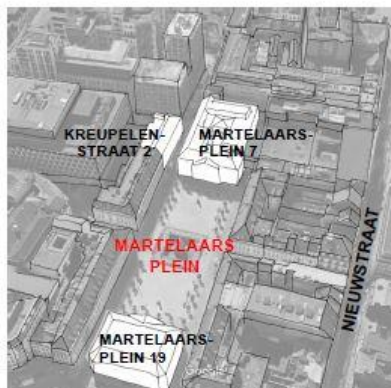
2 Context

2.1. Huidige toestand van bestaande regeringsgebouwen

Het Martelaarsplein is gelegen in het noordelijke deel van de Brusselse 5-hoek en heeft een centrale locatie aan de achterzijde van de druk bezochte Nieuwstraat. Het plein ligt op wandelafstand van de metro Rogier en De Brouckère.

Het plein is omringd door neoclassicistische gebouwen, allen opgebouwd in een zelfde gevelritmiek, wat zorgt voor een grote eenheid en sereniteit. De 2 kopse gebouwen op het plein, de nummers 7 en 19 en het hoekgebouw in de Kreupelenstraat 2 zijn in eigendom van de Vlaamse Overheid.

Martelaarsplein 7 en 19 vormen samen met het plein en de andere panden die het plein omkaderen één erfgoedkundig geheel. "Martelarenplein" Het gebouw in de Kreupelenstraat 2 valt niet onder dit Beschermingsbesluit dd 10.06.1063 .



Op de Martelaarssite zijn momenteel 4 kabinetten gehuisvest: één kabinet op Martelaarsplein 19, twee kabinetten op Martelaarsplein 7 en één kabinet op Kreupelenstraat 2.

In het gebouw op Martelaarsplein 7 bevinden zich naast kantoren nog 13 appartementen: 3 appartementen staan momenteel leeg, 4 appartementen zijn verhuurd aan particulieren en 6 appartementen worden gebruikt door ministers.

De laatste grondige renovatie voor de drie gebouwen dateert van 1991 tot 1994. Door de gedateerde infrastructuur, de verouderde technische installaties (23 jaar) en de gewijzigde regelgeving ontstaat de noodzaak om grondige structurele werken uit te voeren. Recentelijke screenings van de gebouwen op vlak van energie, integrale toegankelijkheid en veiligheid bevestigen deze noodzaak. De evaluatie van de audits heeft een lijst van werken opgeleverd die nodig zijn om op korte of lange termijn de huidige toestand van de gebouwen te verbeteren.

Op **bouwtechnisch** vlak zijn volgende werken noodzakelijk om een aantal discomforten aan te pakken:

- plaatsen van smart charging laadinfrastructuur in de gemeenschappelijke parking Martelaarsplein 19/Koolstraat en in de gemeenschappelijke parking Martelaarsplein 7/Kreupelenstraat 2;
- plaatsen van een noodstroom systeem voor Martelaarsplein 7 en 19;
- voorzien van automatische zonnewering voor de drie gebouwen een zonwerende beglazing op het dak van Martelaarsplein 19, Martelaarsplein 7 en Kreupelenstraat 2;
- vervangen van de automatische buitenzonnewering van het atrium op Martelaarsplein 7;
- renovatie van de sanitaire voorzieningen in de drie gebouwen. Deze zijn afgeleefd en er is een probleem van geurhinder en verstopte leidingen;

Indicatie van de kostprijs renovatie voor de drie gebouwen : € 343.000, excl. BTW

Exclusief de renovatie van de sanitaire voorzieningen. Hiervoor is een uitgebreidere studie nodig.

Het huidige energieverbruik ligt hoog. Om dit **energieverbruik te optimaliseren** is de renovatie van de verouderde technische installaties cfr. de energieprestatieregelgeving van Vlaanderen en Brussel in de gebouwen noodzakelijk. Deze renovatie houdt volgende werken in :

- vervangen van het bestaande ventilatiesysteem door een ventilatiesysteem met warmterecuperatie en de vernieuwing van bestaand kanaalnetwerk (cfr. ARAB) op de verschillende verdiepingen voor alle gebouwen. Het vals plafond dat momenteel aanwezig is, zal hierbij verwijderd moeten worden en zal vervangen worden door een vernieuwd vals plafond;
- centrale opwekking en sturing koeling;
- een volledige stookplaatsrenovatie in MP 7 en de plaatsing van een gebouwenbeheersysteem (GBS);
- een aparte nieuwe stookplaats met gebouwenbeheersysteem (GBS) te voorzien in MP 19 en KR2 zodat deze gebouwen onafhankelijk en zelfstandig kunnen functioneren. Momenteel is de verwarming in MP 19 aangesloten op de stookplaats van Koolstraat 35.(geen eigendom Vlaamse Overheid) De verwarming van KR 2 is aangesloten op de stookplaats van MP 7;
- vervangen van bestaande verlichting door LED-verlichting met aanwezigheidssturing in Martelaarsplein 7 en in Kreupelenstraat 2.. In Martelaarsplein 19 is deze verlichting reeds gebeurd.

Indicatie van de kostprijs renovatie voor de drie gebouwen : 5.345.000 euro excl. BTW

Het betreft enkel het vernieuwen van de technische installaties. Structurele of inrichtingswerken verbonden aan deze renovatie zijn niet opgenomen in het bedrag. Hiervoor is een uitgebreidere studie nodig.

Op vlak van **integrale toegankelijkheid** kunnen de gebouwen op korte termijn verbeterd worden door volgende kleinere aanpassingen.

- goede bewegwijzering en signalisatie voor iedereen;
- contrasten tussen wanden en deuren aanbrengen;
- contrasten op glazen wanden en deuren;
- verlichting optimaliseren;
- positie van de badgelezers aanpassen;
- geluidsversterkende systemen in de vergaderzalen;
- fietsfaciliteiten.

Indicatie van de kostprijs voor de drie gebouwen : 36.000 euro excl. BTW

Structurele of inrichtingswerken verbonden aan deze aanpassingen zijn niet opgenomen in het bedrag. Hiervoor is een uitgebreidere studie nodig.

Deze ingrepen zijn relatief makkelijk uit te voeren daar ze geen of een beperkte structurele impact hebben.

Om gebouwen te krijgen die **basistoegankelijk (toegankelijkheidslabel A)** zijn, moeten ook de structurele knelpunten in de gebouwen weggewerkt worden. Het gaat om grotere aanpassingen die niet eenvoudig op te lossen zijn en een grote structurele impact hebben:

- het overbruggen van de niveauverschillen in Martelaarsplein 19;
- aanpassing aan de liften in de drie gebouwen: het aanpassen van de toegangsdeuren, het plaatsen van voorzieningen in de lift voor personen met een auditieve of visuele beperking;
- herinrichting (indeling en afwerking) van de sanitaire voorzieningen ifv integrale toegankelijkheid in de drie gebouwen op de verschillende verdiepingen;
- de bereikbaarheid en gebruik van de hoofdtoegangsdeuren voor de drie gebouwen optimaliseren en wegwerken van niveauverschillen;
- aanpassing van deuropeningen van kantoren/ vergaderzalen ifv integrale toegankelijkheid in de drie gebouwen;
- toegankelijk maken van de ondergrondse parking. Martelaarsplein 7/Kreupelenstraat 2 voor bezoekers met een beperking;
- her-organisatie van de zone achter het onthaal (ondergrond in helling) in Martelaarsplein 7;
- het herinrichten van de volledige zone aan het auditorium in Martelaarsplein 7 (incl. randvoorzieningen zoals sanitair, foyer en vestiaire);
- vervangen van het tapijt in Martelaarsplein 7 omwille van rolweerstand.

Om een indicatie van de kostprijs te krijgen is een uitgebreidere studie nodig

In het kader van de opmaak van een veiligheidsconcept voor de regeringsgebouwen zijn de drie gebouwen gescreend op vlak van **veiligheid en beveiliging**.

Op korte termijn zijn volgende ingrepen noodzakelijk:

- Astrid en GSM coverage – bekabeling (exclusief kosten voor infra operatoren) voor de drie gebouwen;
- installatie van intercomsysteem (oproepsysteem) in evac-mode, voor de gehele site;
- vervanging inbraakdetectie incl. detectoren in gebouw op Martelaarsplein 19;
- vervanging van brandleidingen in gebouw op Martelaarsplein 19.

Indicatie van de kostprijs :840 000, euro excl. BTW

Op langere termijn kan ook gedacht worden aan de realisatie van volgende maatregelen:

- het plaatsen van kogelwerende deuren en ramen in alle gebouwen. Gezien de erfgoedwaarde van de gevels zal dit aan de binnenzijde achter de bestaande ramen worden voorzien;
- interlocking systeem voor de inkomsas in alle gebouwen;
- het voorzien van een strongroom in de drie gebouwen;
- de opfrissing van de “Handelsgalerij” om de veiligheid rond het gebouw op Martelaarsplein 7 te verbeteren. Deze werken gebeuren in samenwerking met de stad Brussel en de mede-eigenaars.

Om een indicatie van de kostprijs te krijgen is een uitgebreidere studie nodig

De aanvraag van **een nieuwe milieuvergunning** voor Martelaarsplein 19 maakt door de wijziging in de wetgeving volgende aanpassingswerken noodzakelijk:

- het voorzien van een bijkomend lokaal voor de afzonderlijke opslag van Ecom (onderhoudsfirma) in Martelaarsplein 19. Het Ecom wordt momenteel gestockeerd in de technische lokalen en ondergrondse parking. Een afzonderlijk lokaal is noodzakelijk omdat het o.m. de opslag van gevaarlijke goederen betreft;
- Om te voldoen aan de Brusselse wetgeving moet het aantal parkeerplaatsen bekeken worden, en moet onderzocht worden of een afwijking moet worden aangevraagd ten aanzien van de geldende normen (tegen een aanzienlijke kostprijs) dan wel een andere bestemming wordt gegeven aan een aantal parkeerplaatsen;
- uitvoeren maatregelen energieaudit in kader van nieuwe milieuvergunningsaanvraag.

Om een indicatie van de kostprijs te krijgen is een uitgebreidere studie nodig

Naast de maatregelen die voortvloeien uit screenings en gewijzigde wetgeving zijn er ook **de behoeften vanuit de verschillende kabinetten** die te maken hebben met de verbetering van de werkomgeving:

Het betreft echter aanpassingen die niet eenvoudig te realiseren zijn en een grote structurele impact hebben:

- verplaatsen van de perszaal in Martelaarsplein 19 naar een andere locatie in het gebouw en deze te optimaliseren voor polyvalent gebruik. Daaraan gekoppeld ook een herbestemming van de vrijgekomen ruimte;
- het auditorium Maria Baers in Martelaarsplein 7 wordt zeer weinig gebruikt en is momenteel een verloren ruimte. Vraag tot herbestemming en opfrissing van deze ruimte;
- er zijn onvoldoende vergaderzalen in Martelaarsplein 19, Martelaarsplein 7 en Koolstraat 35. Vraag vanuit de verschillende kabinetten om extra vergaderzalen in te richten;
- het voorzien van gemeenschappelijk koffie-broodjesbar in één van de gebouwen;
- het voorzien van gemeenschappelijk recreatie-sport-fitnessruimte in één van de gebouwen;
- het plaatsen van een PV-installatie op het dak Kreupelenstraat 2 in het kader van **duurzaam** energiegebruik.

Om een indicatie van de kostprijs te krijgen is een uitgebreidere studie nodig

2.2 Klimaatakkoord

In navolging van het intra-Belgische klimaatakkoord van 4 december 2015 over de verdeling van de klimaatinspanningen tussen de gewesten en de Federale overheid werd beslist om in april 2016 een eerste Vlaamse klimaatop te organiseren. In het kader van deze top en om als Vlaamse overheid een voorbeeldfunctie op te nemen, werd door de leden van de Vlaamse Regering volgende reducties vooropgesteld voor de periode tot en met 31 december 2030, op niveau van de centrale Vlaamse overheid (i.e. toepassingsgebied Rekendecreet art. 4§1, zie bijlage 1), t.o.v. basisjaar 2005:

- Een reductie van de CO₂-emissies met minstens 40%;
- Een reductie van het primair energieverbruik met minstens 27%.

De Vlaamse overheid wil hier zelf het goede voorbeeld geven en zal daarom zoveel als mogelijk het energieverbruik en CO2-emissie van haar eigen gebouwenpatrimonium verminderen. Het Facilitair Bedrijf vertaalt dit door onder andere een langetermijnvisie uit te werken voor de grondige renovatie van het bestaande gebouwenpatrimonium en door acties te nemen op korte en middellange termijn.

In navolging van deze beslissing werden in 2016 door CEnergie voor verschillende gebouwen energieconceptstudies uitgewerkt. Zo ook voor de kabinetsgebouwen Martelaarsplein 7, 19 en Kreupelstraat 2. In deze studie werden globale renovatievoorstellen gedaan voor de gebouwenshil en de technische installaties.

2.3 Toekomstperspectieven

Voor de optimalisatie van de gebouwen is het belangrijk na te gaan wat de toekomstperspectieven voor het gebouw zullen zijn. Heel wat aanpassingen vragen namelijk grotere ingrepen en zijn dan ook pas rendabel als er een samenhang is en ze binnen een groter geheel worden bekeken.

Omdat de Vlaamse Overheid naast de energetische verbetering van zijn gebouwen ook wil streven naar een zo hoog mogelijk duurzaamheidsniveau (GRO) is in juni 2017 een vervolgstudie opgestart met de ambitie de energetische conceptstudie i.f.v. van het Klimaatfonds uit te breiden tot een integrale haalbaarheidsanalyse waarin ook de ruimere context van functionele, programmatorische, technische, financiële, ruimtelijke en locatie-aspecten in beeld gebracht worden om op basis daarvan een integrale, duurzame, flexibele en toekomstgerichte ontwikkelingsstrategie voor de kabinetsgebouwen te kunnen weerhouden.

De analyse van de studie zal de aanzet zijn tot het opstarten van een ontwerpopdracht voor de effectieve verbouwings- en inrichtingswerken, het opstarten van onderhandelingen m.b.t.. de huidige huurcontracten en de opmaak van een begroting en fasering voor de realisatie van een nieuwe toekomst voor de regeringsgebouwen.

3 Samenvatting van de inhoud van de opdracht

3.1 Uitgangspunten

Het onderzoeksteam kreeg de opdracht om volgende uitgangspunten te onderzoeken, te evalueren en aanbevelingen te formuleren.

Het eerste uitgangspunt is de verdere verfijning en onderbouwing van de energieconceptstudie uit 2016 om uiteindelijk te komen tot het meest optimale energetische scenario – rekening houdend met de investering, de energiebesparing en de milieu impact op lange termijn (LevensCyclusAnalyse) – en de vastlegging van een haalbaar energetisch ambitieniveau.

Het tweede uitgangspunt is de duurzaamheid huidige regeringsgebouwen te verbeteren.

De algemene duurzaamheid van de bestaande gebouwen en site worden geëvalueerd aan de hand van de duurzaamheidsmeter van het Facilitair Bedrijf. Het globaal geambieerd ambitieniveau voor de renovatie van de kabinetsgebouwen is “ BETER” (dit is het middenniveau op een schaal van ‘goed – beter – uitstekend’).

Het derde uitgangspunt is integrale toegankelijkheid

Het Facilitair Bedrijf ontwikkelde i.s.m. INTER, het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen, het label toegankelijke publieke kantoorgebouwen Voor dit project wordt minstens naar een A-label gestreefd, indien mogelijk hoger.

Het vierde uitgangspunt is de ruimtelijke optimalisatie van de beschikbare oppervlakte door de implementatie van een meer dynamisch en flexibel arbeidsorganisatieconcept.

Het doel is te komen tot een verbetering van de werkomgeving op vlak van ruimtegebruik en -beleving, programmatorische organisatie en arbeidsconcept, toegankelijkheid, veiligheid en beheer om zo de levensduur van de gebouwen aanzienlijk te verlengen.

Het vijfde uitgangspunt is de uitbreiding van de facilitaire dienstverlening ter ondersteuning van de kabinetten zodat zij zich kunnen concentreren op hun kerntaken.

3.2 Het onderzoek

3.2.1 Energetisch scenario (LCA)

Binnen de LCA-studie werden de investering in nieuwe technieken en isolatie, de energiebesparing tijdens het gebruik en de globale milieu-impact van de combinatie van investering en gebruik onderzocht en op basis van verschillende energiestenari's afgewogen. Vergelijking tussen de verschillende denkpistes:

3.2.2 Duurzaamheid (GRO)

Voor de optimalisatie van de gebouwen wordt er opnieuw vertrokken van de energiewaarderingsscenario's geformuleerd in de energieconceptstudie van Cenergie. De evaluatie van deze verschillende scenario's gebeurt aan de hand van de duurzaamheidsmeter (GRO) van het Facilitair Bedrijf.

Na beoordeling blijkt dat een volledige vernieuwing van de technische installaties + verlichting een zeer grote energiebesparing oplevert en ten eerste is aan te raden. Deze ingreep alleen is onvoldoende om het prestatieniveau "BETER" te halen op vlak van duurzaamheid.

"BETER" kan enkel gerealiseerd worden indien de beschermde gevels (die enkel langs binnen geïsoleerd kunnen worden) ten minste voorzien worden van een bouwfysisch coherente "minimale isolatie" en waar mogelijk de overige schildelen worden geïsoleerd volgens EPB 2016.

3.2.3 Ruimtelijke optimalisatie

De huidige indeling van de gebouwen is niet optimaal met veel restructuur tot gevolg. In het streven naar een duurzaam en meer efficiënt ruimtegebruik is het arbeidsorganisatieconcept dat de Vlaamse Regering vooropstelt voor zijn werkorganisatie een sleutelpunt. Door omschakeling van een werkplekconcept met voornamelijk individuele kantoren naar een meer dynamisch en flexibel werkingsprincipe waarbij individuele kantoren gecombineerd worden met een meer open-space organisatieconcept, kan de ruimtebehoefte met ongeveer 15% worden gereduceerd tegenover het huidige behoefteprogramma.

De reductie van benodigde ruimte kan nog verder oplopen door een aantal functies gemeenschappelijk te organiseren, zoals bijvoorbeeld een aantal grote vergaderzalen, logistiek, etc.

Bij de opmaak van de haalbaarheidsanalyse werd vertrokken van een soort 'typekabinet' en van het potentieel aantal VTE zoals bepaald in het kabinetsbesluit. Vervolgens werd dit tegenover het reële aantal VTE geplaatst (de delta tussen beide cijfers bedraagt ca. 55 VTE of 14%). In de opmaak van de studie werd beslist deze 'marge' te behouden om flexibiliteit in te bouwen en de eigenheid van de werking van een kabinet te respecteren. Er werd daarom gewerkt met de concepten 'need to have' en 'nice to have', zodat elk kabinet over de mogelijkheid beschikt de eigen werking optimaal te organiseren. Onder 'need to have' verstaan we alle functies die noodzakelijk zijn voor de werking van een kabinet, onder 'nice to have' vallen extra functies die gewenst zijn binnen de werking van de kabinetten maar niet absoluut noodzakelijk in de onmiddellijke en individuele kantooromgeving van het kabinet zelf. Het idee met betrekking tot deze functies is dat zij flexibel ingepast kunnen worden wanneer er ruimte over is nadat alle need-to-have functies zijn voorzien. Indien er voor deze functies echter geen ruimte meer over is binnen het individuele kabinet, worden ze doorgeschoven naar de Central Support Area en voorzien in gedeeld gebruik voor verschillende kabinetten samen.

In een typekabinet worden voor volgende functies individuele kantoren voorzien: (vice)minister(-president), secretariaat, kabinetschef en hun secretariaat, de kabinetssecretaris, de woordvoerder, de privésecretaris en de adjunct-kabinetschef (2), alsook de nodige vergaderruimten.

Overzicht toekomstig ruimtegebruik

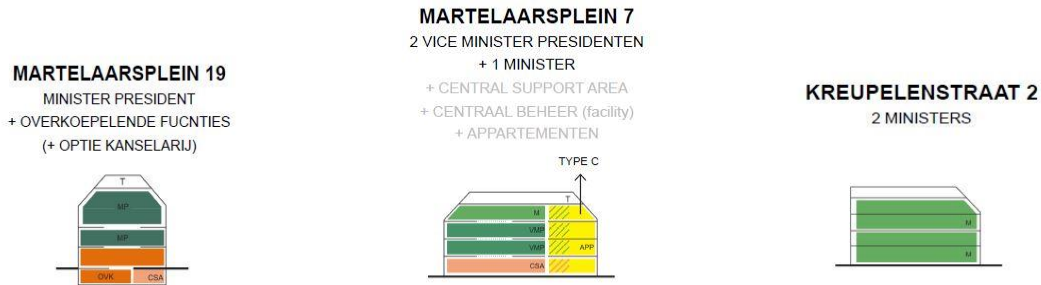
	Minister President (MP)	Vice Minister President (VMP)	Minister (M)
need-to-have Office Area + Local Support	845 m2 (incl.appartement)	670 m2 (excl.appartement)	553 m2 (excl.appartement)
nice-to-have functies	143 m2 extra	143 m2 extra	135 m2 extra
Central Support Area (CSA)	125 m2	125 m2	125 m2
Overkoepelende Functies (OVK)	620 m2		
Facility	200 m2		

3.2.4 Ontwikkelingsscenario's

Er werden drie mogelijke integrale ontwikkelingsscenario's uitgewerkt voor een duurzame kabinetsomgeving voor de Vlaamse regering. Vooral het behoefteprogramma en de ruimtelijke mogelijkheden van de gebouwen hebben in grote mate de richting van de scenario's gestuurd en de onderlinge verschillen bepaald. Een verdere toelichting van de scenario's en vergelijking tussen de scenario's is terug te vinden op onder artikel 4.1. "Synthese en vergelijking van de scenario's."

- **SCENARIO I: BESCHIEDEN**

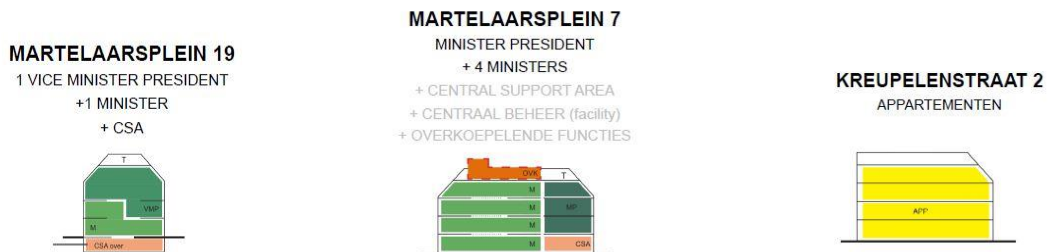
Scenario I betreft minimale aanpassingen en dus een minimale optimalisatie.



Het kabinet van de Minister-President blijft op dezelfde locatie in Martelaarsplein 19. Er worden drie kabinetten gehuisvest in Martelaarsplein 7 en twee in Kreupelenstraat 2. In totaal huisvest dit scenario **zes kabinetten** op de Martelaarsite.

- **SCENARIO II: OUT OF THE BOX- 7 kabinetten**

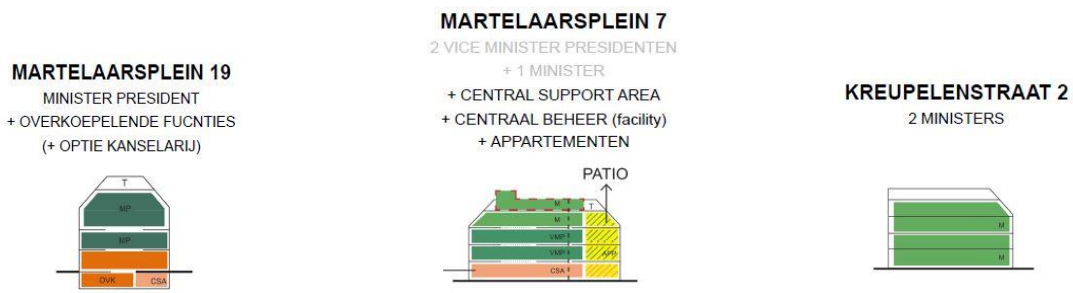
Scenario II concentreert zoveel mogelijk kabinetten in de twee hoofdgebouwen aan de kopse zijden van het Martelaarsplein



Martelaarsplein 19 huisvest twee kabinetten. Martelaarsplein 7 wordt opgetopt en kan daardoor vier kabinetten huisvesten en het kabinet van Minister-president. De woonfunctie in dit gebouw wordt geschrapt waardoor het gebouw een 100% kantoorfunctie krijgt. De appartementen worden verhuisd naar de Kreupelenstraat 2 waar ze volledig onafhankelijk zijn van de kabinetten. In totaal huisvest dit scenario **zeven kabinetten** op de Martelaarsite.

- **SCENARIO III: LICHT & ZICHT – 7 kabinetten**

Scenario III is gebaseerd op scenario I én upgrade het gebouw Martelaarsplein 7 met vier bijkomende kwaliteitslagen:



Het kabinet van de Minister-president blijft op dezelfde locatie in Martelaarsplein 19. Er worden drie kabinetten gehuisvest in Martelaarsplein 7 en twee in Kreupelenstraat 2.

- 1° De twee kleine patio's worden gecombineerd tot één grote patio waardoor meer licht & ruimte in de werkomgeving ontstaat;
 - 2° De woningen worden losgekoppeld van de patio en onafhankelijk gemaakt van de kabinetten. Ze worden – met aandacht voor de hedendaagse eisen betreffende daglicht, uitzicht en privacy – gerenoveerd tot woningen en/of appartementen met een eigen toegang vanop de straat;
 - 3° De kabinetten krijgen op elk niveau een rechtstreekse relatie met het plein;
 - 4° Er wordt een optopping toegevoegd waardoor een extra kabinet kan worden gehuisvest in het gebouw.
- In totaal huisvest dit scenario **zeven kabinetten** op de Martelaarsite.

4 Synthese

4.1 Synthese en vergelijking van de scenario's

Behoefteprogramma en ruimtelijke invulling

	SCENARIO 1 "bescheiden"	SCENARIO 2 "out of the box"	SCENARIO 3 "licht en zicht"
Aantal kabinetten na renovatie rond het Martelaarsplein excl. Koolstraat	6	7	7
Prominente en onafhankelijke positie Minister President	volledig autonoom	aparte zone in gedeeld gebouw	volledig autonoom
Mogelijkheden gescheiden toegangen, veiligheid, privacy	OK	OK, verder onderzoek nodig owv, complexiteit aparte hoofdingang, Minister President in voorbouw	OK
Nieuw werkplekconcept, basisprincipe "Nieuwe Werken"	OK	OK	OK
Principe nice to have - need to have	OK	OK	OK
Functies in gedeeld gebruik - CSA	OK	nipt	ruim
Globale marge voor flexibiliteit invulling kabinetten	matig	weinig	veel
Oppervlakte woningen (excl. circulatie)	1.454m2	1.281m2	887m2
Kwaliteit en autonomie woningen	twijfelachtig (Type C), privacy blijft een probleem	goed (Kreupelenstraat 2)	goed (Type E)
Privaat appartement Minister President aansluitend bij zijn kabinet	OK, Martelaarsplein 19	OK, voorbouw Martelaarsplein 7	OK, Martelaarsplein 19
Mogelijkheid privaat appartement op de site voor de overige Ministers	mogelijk in Martelaarsplein 7	mogelijk in Kreupelenstraat 2	mogelijk in Martelaarsplein 7
Structurele wijzigingen	beperkte wijzigingen	grote wijzigingen	zeer grote wijzigingen
	duplex Martelaarsplein 19	duplex Martelaarsplein 19 bestemmingswijziging voorbouw Martelaarsplein 7 en Kreupelenstraat 2	duplex Martelaarsplein 19 bestemmingswijziging voorbouw Martelaarsplein 7
		optopping Martelaarsplein 7	optopping Martelaarsplein 7 koppeling patio Martelaarsplein 7
Optimalisatie beschikbare ruimte en ruimtelijke kwaliteit voor de kabinetsfuncties	bescheiden	efficiënt (M en VMP zijn nipt)	optimaal
Optimalisatie beschikbare ruimte door optopping	neen	ja, Martelaarsplein 7	ja, Martelaarsplein 7
Betrokkenheid en interactie van de kabinetten met het plein	matig	goed	zeer goed

Energetische ambitiesniveau en duurzaamheid

	SCENARIO 1 "bescheiden"	SCENARIO 2 "out of the box"	SCENARIO 3 "licht en zicht"
Vernieuwing technische installaties	haalbaar voor dit scenario mits inrichting bepaalde kelderzones voor extra technische ruimte	haalbaar voor dit scenario mits inrichting bepaalde kelderzones voor extra technische ruimte	haalbaar voor dit scenario mits inrichting bepaalde kelderzones voor extra technische ruimte
Minimale binnenisolatie tot weerstand van 1m ² K/W	haalbaar voor dit scenario mits aandacht voor bouwknopen	haalbaar voor dit scenario mits aandacht voor bouwknopen	haalbaar voor dit scenario mits aandacht voor bouwknopen
EPB 2016	haalbaar voor dit scenario mits aandacht voor daglichttoetreding	haalbaar voor dit scenario mits aandacht voor daglichttoetreding	haalbaar voor dit scenario mits aandacht voor daglichttoetreding
Toevoeging PV panelen (BEN)	haalbaar voor dit scenario mits verder onderzoek locatie pv panelen	haalbaar voor dit scenario mits verder onderzoek locatie pv panelen	haalbaar voor dit scenario mits verder onderzoek locatie pv panelen
passief renovatie	moeilijk haalbaar - verder onderzoek naar vermindering daglichttoetreding en ruimte afname noodzakelijk	moeilijk haalbaar - verder onderzoek naar vermindering daglichttoetreding en ruimte afname noodzakelijk	moeilijk haalbaar - verder onderzoek naar vermindering daglichttoetreding en ruimte afname noodzakelijk
GRO "BETER" haalbaar	ja	ja	ja

Impact stedenbouwkundige invulling

	SCENARIO 1 "bescheiden"	SCENARIO 2 "out of the box"	SCENARIO 3 "licht en zicht"
Gewestelijke bestemmingsplan (GBP) en Bijzonder Bestemmingsplannen (BBP)	in grote mate inpasbaar binnen huidige regelgeving , mogelijk vergunbaar zonder aanpassing regelgeving	(nog) niet vergunbaar , aanpassing regelgeving nodig	(nog) niet vergunbaar , aanpassing regelgeving nodig
Erfgoed	respectvolle inpassing	respectvolle inpassing	respectvolle inpassing
Volume uitbreiding	geen volumeuitbereiding voorzien	volumeuitbreiding door optopping Martelaarsplein 7	volumeuitbreiding door optopping Martelaarsplein 7
Woonfunctie aan het plein	oppervlakte integraal behouden aan het plein	geen woningen aan plein, oppervlakte behouden maar verplaatst naar Kreupelenstraat 2	sterke reductie woonoppervlakte aan het plein , optimalisatie woonkwaliteit
vergunningprocedure	mogelijk haalbaar op 1 à 1,5 jaar mits argumentatie	onzeker	onzeker
vergunningsrisico	beperkt risico	onzeker	onzeker

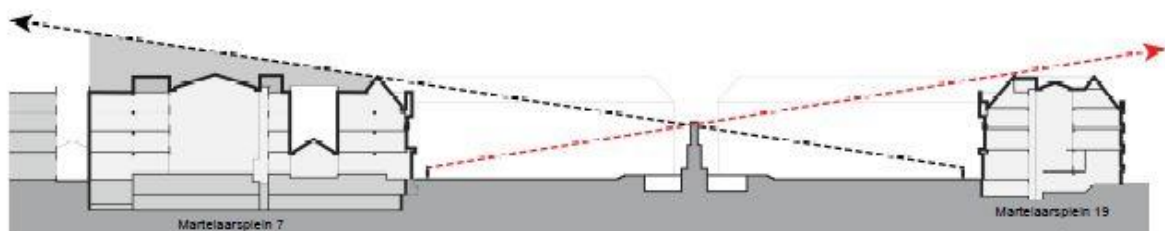
Bestaande volumes en uitbreidingsmogelijkheden.

Een uitbreiding van de bestaande volumes is enkel mogelijk in de hoogte en als ze niet tegenstrijdig is met de erfgoedkundige voorschriften die stellen dat het huidige staat van het plein moet gerespecteerd blijven en **een optopping niet zichtbaar mag zijn vanaf het plein**. Dit is het standpunt van de bevoegde diensten op vandaag. Er zijn echter voorbeelden in binnen- en buitenland die als inspiratie kunnen dienen om hierover het gesprek aan te gaan.

Voor **Martelaarsplein 19** is het niet zinvol om uit te breiden. Rekening houdend met de vuistregel, is er te weinig ruimte beschikbaar op het schuine dak.

Het gebouw in **Kreupelenstraat 2** behoort niet tot het beschermd monument. In principe is een optopping mogelijk, maar hier dient heel zorgvuldig omgegaan te worden met de impact op het Martelaarsplein.

Voor **Martelaarsplein 7** zijn er diverse mogelijkheden. Er kan ongeveer anderhalve bouwlaag toegevoegd worden op het meest zuidelijke deel van het gebouw .



Een eventuele volume-uitbreiding door optopping staat los van de scenario's.

4.2 Kostenraming

GESCHATTE RENOVATIEKOST	SCENARIO 1 "bescheiden"			SCENARIO 2 "out of the box"				SCENARIO 3 "licht en zicht"		
	MP7	MP19	KR2	MP7	MP7	MP19	KR2	MP7	MP19	KR2
Kabinetten										
gemiddelde eenheidsprijs basisafwerking kantoorgebouw	1.370 €/m2	1.500 €/m2	1.370 €/m2	1.460 €/m2	1.395 €/m2	1.500 €/m2		1.535 €/m2	1.500 €/m2	1.345 €/m2
gemiddelde eenheidsprijs bijkomende inrichting eigen aan kabinetten	420 €/m2			420 €/m2				420 €/m2		
gemiddelde eenheidsprijs voor optopping MP 7 (incl. hoogwaardige afwerking)	geen			2130 €/m2				2130 €/m2		
Totale renovatiekost (excl. onvoorziene kosten, studiekosten en btw)	€ 17 247 871			€ 20 559 128				€ 22 148 514		
Woningen										
gemiddelde eenheidsprijs renovatie woning (excl. inrichting)	1.290 €/m2	0	0	0	0	0	1.315 €/m2	1.315 €/m2	0	0
Totale renovatiekost (excl. onvoorziene kosten, studiekosten en btw)	€ 3 258 501			€ 2 619 940				€ 1 753 645		
				minder woonoppervlakte in Kreupelenstraat 2 tov scenario 1				sterke vermindering van woonoppervlakte tov scenario1		
Volledig project (kabinetten + woningen)										
Totale geschatte kostprijs (excl. onvoorziene kosten, studiekosten en btw)	€ 20 506 372			€ 23 179 068				€ 23 902 159		
onvoorziene kosten 10%	€ 2 050 637			€ 2 317 906				€ 2 390 215		
studiekosten kosten 15%	€ 3 075 956			€ 3 476 860				€ 3 585 324		
BTW 21%	€ 5 382 923			€ 6 084 505				€ 6 274 317		
Totale budget voor realisatie volledig project (incl. onvoorziene kosten, studiekosten en btw)	€ 31 015 888			€ 35 058 340				€ 36 152 014		

4.3. Realisatie en verhuisbeweging

Gezien de omvang van de renovatie is het in geen van de 3 scenario's mogelijk om de gebouwen te blijven gebruiken gedurende de werken. Er zal naar een tijdelijke huisvesting moeten gezocht worden.

Er zijn twee mogelijke opties. Er kan er gekozen worden voor een gefaseerde ontruiming of een niet- gefaseerde ontruiming van de site.

Aandachtspunten

Bij het opstellen van een faseringsplan voor de uitvoering van de werken zal met volgende factoren worden rekening gehouden om de impact op werking van de kabinetten zo beperkt mogelijk te houden:

- het aantal verhuisbewegingen voor de verschillende kabinetten dient zo beperkt mogelijk te blijven;
- verhuisbewegingen vallen bij voorkeur samen met de 5-jaarlijkse kabinetswissels (de volgende kabinetswissel zal plaats hebben in mei 2019);
- geen verhuisbeweging plannen vlak voor het zomerreces omdat dit een zeer drukke periode is voor de kabinetten. Verhuisbewegingen idealiter plannen tijdens het zomerreces (eind juli tot begin september).

Bij de zoektocht naar een tijdelijke huisvesting voor 1 of meerdere kabinetten dienen de aandachtspunten m.b.t. toegangen, veiligheid en discretie in acht genomen te worden.

4.4. Indicatieve timing en vervolgstappen

Na bevestiging van de keuze van een scenario, kan het bestek voor de ontwerpteams uitgestuurd worden. Zij maken vervolgens een ontwerp op dat zij indienen tegen maart-april. Op basis van dit ontwerp wordt één bureau gekozen, dat een voorontwerp opmaakt, inclusief stabiele raming. Deze kan volgens de huidige planning verwacht worden eind 2018-begin 2019. Volgens deze timing zouden de werkzaamheden plaatsvinden in de periode 2020-2024.

5. Conclusie

De ambitie op vlak van **energie en duurzaamheid** staat los van de keuze voor een scenario. Deze keuze wordt bepaald door eigen ambities en kosten. In de geraamde kostprijs van de 3 scenario's wordt uitgegaan van eenzelfde energetisch scenario, dat het BEN-niveau zal benaderen.

Op vlak van **kwaliteit van kantoren en posities van kabinetten** geven scenario 1 en 3 de meeste flexibiliteit. Scenario 2 combineert 6 kabinetten in twee gebouwen en blijkt (maar) nipt te passen. Scenario 3 geneert meer licht & lucht & zicht dan scenario 1 gezien de twee kleine patio's gecombineerd worden tot één grote.

Op vlak van **planning** is scenario 1 het meest gunstige scenario. In alle scenario's is overleg met stad/gewest/stedenbouw Brussel noodzakelijk. Hoe meer van het bestemmingsplan wordt afgeweken (scenario 2 en 3), hoe meer overleg t.b.v. een eenduidige globale stedenbouwkundige visie nodig is.

Scenario 2 en 3 zijn op dit moment niet vergunbaar en vragen een aanpassing van de regelgeving. De impact van het overleg op de planning is onduidelijk en het resultaat van het overleg is onzeker. Scenario 1 past zich in zeer grote mate in binnen de bestemmings- en bouwvoorschriften van het Gewestelijk Bestemmingsplan Brussel en Bijzonder Bestemmingsplan Brussel. Dit scenario houdt bijgevolg het minste risico's in voor de planning en de voorspelbaarheid van de kosten.

Op vlak van **kosten** is scenario 1 het meest gunstige scenario.

De geschatte renovatiekost voor scenario 1 bedraagt 31.015.888 euro (incl. BTW, studiekosten en onvoorziene kosten). Conform het Actieplan Gebouwenportfolio van Het Facilitair Bedrijf i.h.k.v. de klimaatambities van de Vlaamse Regering (VR 2016 1507 DOC.0886/1) wordt voor dit project uitgegaan van 16,1 mio euro klimaatfondsmiddelen, gezien het investeringen betreft met een energiegebonden karakter, aanrekenbaar op het klimaatfonds.

Op basis van de aspecten planning en kosten geniet scenario 1 de voorkeur. Dit is het meest eenvoudige scenario en kent het minste risico's op vlak van vergunbaarheid en doorlooptijd. Bij de oplevering van het definitief ontwerp wordt tevens een detailstudie opgeleverd m.b.t. de mogelijkheden van hernieuwbare energie op de Martelaarssite

In het voorliggende scenario 1 is ervoor gekozen om geen optopping te realiseren. Een volume-uitbreiding staat echter los van de 3 scenario's en is ook binnen scenario 1 realiseerbaar. Dit zal bekeken worden.

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:

- bevestigt de keuze voor scenario 1 zoals beschreven in de nota onder 3.2.4;
- machtigt de Vlaams minister bevoegd voor het algemene beleid inzake vastgoedbeheer een definitief ontwerp uit te werken dat inclusief de kostenraming en de fasering ter goedkeuring wordt 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