

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: Inkanteling Vastgoed

In navolging van het Regeerakkoord alsook Het Vlaams Energie- en Klimaatplan van 29 maart 2019 besliste de Vlaamse Regering om (in eerste instantie) de kantoorgebouwen van de Vlaamse Overheid bij Het Facilitair Bedrijf in te kantelen. Het gaat hierbij niet enkel over de gebouwen maar ook om het bijhorende budget, taken en personeel, in onderling overleg met de betrokken entiteit. De Vlaamse Regering beslist dat Het Facilitair Bedrijf voor de gebouwen die bij haar worden ingekanteld, zal instaan voor het bereiken van doelstellingen op vlak van klimaat, budget/efficiëntie en kwaliteit en hierbij rekening houdt met de behoeften van de entiteiten.

In afwachting van de inkanteling kunnen entiteiten voor gebouwen in scope pas na overeenstemming met Het Facilitair Bedrijf nieuwe huur-of grote onderhoudsovereenkomsten aangaan. Ook de aankoop of verkoop van gebouwen in scope kunnen pas na overeenstemming met Het Facilitair Bedrijf gebeuren.

Voor de boekhoudkundige verwerking van de inkanteling keurt Vlaamse Regering enkele principes goed die bij de opmaak van het masterplan zullen worden gebruikt.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

- Beleidsveld: Interne dienstverlening Vlaamse Overheid
 - Inhoudelijk structurelement: Vastgoed

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

29 maart 2019 keurde de Vlaamse Regering het Actieplan Klimaat goed (VR 2019 2903 DOC.0429/1). In de nota van de Vlaamse Regering stond volgende passage:

“Ontzorgen van andere entiteiten van de Vlaamse overheid (onder andere rechtspersonen) voor het bereiken van de klimaatdoelstellingen inzake het energieverbruik en de CO₂-uitstoot gebouwen door inkanteling vastgoed bij Het Facilitair Bedrijf, voor wie dit een kerntaak is en die al bewezen heeft deze resultaten te kunnen neerzetten (zie onder meer het ruimschoots overstijgen van de EER-doelstellingen¹ en de realisatie op 4 jaar tijd van een daling met 22% en 12% gas- en elektriciteitsverbruik in grote gebouwen, en zelfs -60% in nieuwe grote

¹ Energie-efficiëntie richtlijn (EER), Artikel 5 van de richtlijn: voorbeeldrol van de Vlaamse overheidsgebouwen.
////////////////////////////////////

A. SCOPE

Toepassingsgebied

Al de entiteiten die onder het toepassingsgebied vallen van de overkoepelende klimaatnota 'Interne Milieuzorg – Klimaatimpact van de Vlaamse overheid', goedgekeurd op 1 juli 2016 door de Vlaamse Regering, zijn gevat door deze beslissing.

Concreet gaat het over al de entiteiten die vallen binnen de deelverzameling van de toepassingsgebieden 'Rekendecreet Artikel 4 §1' en 'Beter Bestuurlijk Beleid', aangevuld met de kabinetten, de VRT en het VITO. Ook de Diensten Afzonderlijk Beheer, Eigen Vermogens en andere vehikels die aan de gevatte entiteiten verbonden zijn.

Entiteiten die gebouwen willen inkantelen, maar niet onder het toepassingsgebied vallen, kunnen dit na bilateraal akkoord met Het Facilitair Bedrijf. Voor deze in te kantelen gebouwen gelden dan dezelfde voorwaarden als voor de gebouwen die wel onder het toepassingsgebied vallen.

Als *bijlage 1* is het overzicht van de gevatte entiteiten conform toepassingsgebied van 2018 van de klimaatnota toegevoegd.

Vastgoed

Deze nota handelt in eerste instantie over de zuivere kantoorgebouwen die vallen binnen het toepassingsgebied. Dit betreft gebouwen waarin één of meer organisaties hun kantoor hebben ondergebracht. In bijlage 2 is een eerste voorlopig overzicht van gebouwen in scope opgenomen. Indien tijdens de fase van inventarisatie of masterplan blijkt dat dit overzicht onvolledig is, kunnen hier nog gebouwen aan toegevoegd worden.

Gemengde gebouwen² met kantoorgedeelte en niet-kantoorgebouwen vallen niet onvoorwaardelijk onder het toepassingsgebied van deze nota. Zulke gebouwen kunnen mee in de inkanteling worden opgenomen indien dit een vraag is van de betreffende entiteit. Als er zo'n situatie voordoet, zal een businesscase uitgewerkt worden waarin op niveau van de Vlaamse overheid de meerwaarde van de in te kantelen gebouwen wordt geadviseerd als ook wat voor invloed dit heeft op de behoeften en de specificiteit van de entiteit. Indien de case negatief is, kan beslist worden om deze niet in te kantelen. Er kan pas sprake zijn van een gemengd gebouw als meer dan 25% van de oppervlakte een andere functie heeft dan kantoor (b.v. labo, specifieke opleidingslokalen (lassen, bouw, elektriciteit, ...), ...). Gewone opleidingslokalen vallen onder de standaard kantoorfunctie. Opleidingscentra zijn buiten scope van deze nota.

Taken

Bij de inkanteling van vastgoed worden ook bijhorende taken, inclusief personeel en budget, overgenomen, hierbij rekening houdend met de opgelegde personeelsbesparingen. Dit omvat alle taken die vallen onder vastgoedbeheer, facilitair beheer, technisch beheer en netwerkbeheer (ter verduidelijking, ICT en computerbeheer vallen niet onder de scope) waarbij erover gewaakt wordt dat de dienstverlening door de betrokken entiteiten verzekerd blijft.

Welke taken hetzij door Het Facilitair Bedrijf, hetzij door de entiteit na de inkanteling worden opgenomen, zal in onderling overleg worden bepaald. Het vastgoedbeheer zal in een eerste fase worden ingekanteld. Om zowel de eenvormigheid als de specificiteit van een gebouw te bewaken, zullen categorieën van eenzelfde type van gebouwen (b.v. VAC, mini-VAC, kleine gebouwen, ...) geïdentificeerd worden.

² Een gemengd gebouw met kantoorgedeelte is een gebouw waarin één of meerdere organisaties hun kantoor hebben ondergebracht en dat ook nog voor andere doeleinden wordt gebruikt. Voorbeelden zijn: een loods met aanpalend kantoorgedeelte (regieposten van AWW), het Depot te Vilvoorde (archief met kantoorgedeelte).
////////////////////////////////////

B. TE REALISEREN DOELSTELLINGEN

De inkanteling van het vastgoed wil de doelstellingen realiseren op niveau van de volledige Vlaamse overheid door een efficiënter en effectiever beheer van al het vastgoed van de Vlaamse overheid. De doelstellingen worden bijgevolg niet gerealiseerd louter in functie van één entiteit maar voor de gehele organisatie in een doorgedreven portfoliobenadering.

De prioritaire doelstelling van de inkanteling is het bereiken van de klimaatdoelstellingen opgenomen in het Vlaams Energie- en Actieplan Klimaat. Echter, door deze beweging kunnen meerdere baten gerealiseerd worden op financieel, kwalitatief en organisatorisch vlak.

Door de ondersteunende taken op vlak van vastgoedbeheer, facilitair beheer, technisch beheer en netwerkbeheer onder te brengen in een entiteit voor wie dit een kerntaak is, draagt de inkanteling van het vastgoed ook bij aan de doelstelling dat de overheid functioneert als een holding

Het Facilitair Bedrijf zal een methodiek uitwerken om deze doelstellingen op te volgen en rapporteert hierover periodiek.

Klimaatdoelstellingen

De prioritaire doelstelling van de inkanteling is het bereiken van de klimaatdoelstellingen voor gebouwen opgenomen in de overkoepelende klimaatnota 'Interne Milieuzorg – Klimaatimpact van de Vlaamse overheid'³.

Hierin werden volgende overkoepelende doelstellingen vastgelegd voor de periode tot en met 31 december 2030 en ten opzichte van basisjaar 2015⁴:

- Een reductie met 40% van de CO₂-emissies ten gevolge van het energieverbruik in gebouwen en technische infrastructuur.
- Een reductie met 40% van de CO₂-emissies ten gevolge van het brandstofverbruik in dienstvoertuigen.
- Een reductie met 40% van de geaggregeerde CO₂-emissies van het energie- en brandstofverbruik.
- Een reductie met 27% van het primair energieverbruik ten gevolge van het energieverbruik in gebouwen en technische infrastructuur.

Deze overkoepelende doelstellingen gelden op het niveau van het volledige toepassingsgebied en op het niveau van de individuele entiteiten.

Het Facilitair Bedrijf engageert zich om op portfolioniveau minimaal en waar mogelijk meer dan deze klimaatdoelstellingen te halen. Deze doelstellingen wil ze bereiken door strategische keuzes inzake centralisatie, inhuren, verkoop en aankoop, (grondige) renovaties en monitoring van het vastgoed van de Vlaamse overheid.

Departement Omgeving staat in voor de monitoring van het Vlaams Energie en Klimaatplan. Zij zullen de evolutie van deze doelstelling verder opvolgen. Deze rapportering wordt afgestemd met de rapportering over de doelstellingen heen.

Financiële doelstellingen

Om de financiële kostprijs van vastgoed voor een organisatie te bepalen kunnen verschillende parameters en waarden gehanteerd worden. De waardering van een pand in eigendom, huurprijs, recurrente kosten en opbrengsten enz. kunnen in overweging genomen worden. Op portfolioniveau geven deze echter niet altijd een efficiënte vergelijkingsbasis.

³ http://vlaamseklimaatop.be/sites/default/files/atoms/files/VR%202016%200107%20DOC_0714-1%20Interne%20milieuzorg%20-%20nota_0.pdf

⁴ Entiteiten die beschikken over cijfers van 2005, hebben 2005 als begindatum

////////////////////////////////////

Om die reden wordt voorgesteld om een totale kostprijs per VTE te hanteren als benchmark tussen de verschillende gebouwen onderling en als vergelijkingspunt tussen de situatie voor en na de inkanteling.

De doelstelling in deze is bijgevolg een daling inzake de totale kost per VTE.

De doelstelling is na inkanteling enerzijds een optimalisatie van het gebruik van middelen op portfolioniveau te realiseren op vlak van vastgoedbeheer, energiekosten, technisch onderhoud, huur, aankoopkosten en anderzijds een daling in totale kostprijs per VTE voor het vastgoed van de Vlaamse overheid zoals opgenomen in de scope van deze nota.

Doelstellingen m.b.t. kwaliteit

Op heden zijn verschillende diensten nog altijd gehuisvest in suboptimale omstandigheden. Veelal is dit historisch gegroeid en/of minder prioritair gezien vastgoed en huisvesting voor hen geen kerntaken zijn.

Voor Het Facilitair Bedrijf is huisvesting wel een kerntaak en het kan de verschillende entiteiten net ontzorgen van deze steeds meer gespecialiseerde taak.

Zoals in de beleidsnota 'Beleidsdomein ICT en Facilitair Management 2019-2024' staat vermeld moet Het Facilitair Bedrijf inzetten op een gezonde, veilige en flexibele werkplek waar personeelsleden zich gemotiveerd voelen. De inkanteling heeft bijgevolg tot doel alle diensten van de Vlaamse overheid binnen de scope van deze nota een kwalitatieve huisvesting aan te bieden en alle medewerkers een goede, aangename werkomgeving te bezorgen opdat zij hun kerntaken en dienstverlening zo optimaal mogelijk kunnen vervullen.

Kwaliteit wordt hierbij ruim gezien. Er wordt gestreefd naar aangename gebouwen die minstens voldoen aan de vigerende normen en standaarden op vlak van duurzaamheid, comfort, inrichting, enz.

Het Facilitair Bedrijf streeft in elk van de gebouwen die zij beheert bij haar klanten naar een hoge tevredenheidsgraad en wil deze tevredenheidsgraad actief monitoren aan de hand van bevragingen. Vb. door middel van de Leesmanbevraging.

Aandacht voor de behoeften van de entiteiten

Het realiseren van de doelstellingen mag er niet toe leiden dat er onvoldoende aandacht is voor de specificiteit van de (behoeften) entiteiten waardoor ze minder in staat zijn (of meer kosten hebben) om hun kerntaak te realiseren. Het Facilitair Bedrijf zal dit oplossen door tijdens de inventarisatiefase expliciet de specifieke noden van de entiteiten met betrekking tot hun kerntaken te bevragen en de resultaten mee in het masterplan op te nemen. Waar wenselijk zal Het Facilitair Bedrijf dit ook bilateraal overleggen.

C. BEVOEGDHEDEN, MANDATEN EN GARANTIES

Het Facilitair Bedrijf

Het Facilitair Bedrijf heeft het mandaat en de bevoegdheid om voor de gebouwen in scope:

- Het vastgoed- en facilitair beheer te regelen.
- De aankoop en verkoop van en voor deze gebouwen te regelen.
- De inkomsten van verkoop van deze gebouwen aan te wenden voor verdere optimalisatie van het vastgoed en het facilitair beheer.

////////////////////////////////////

Daar tegenover staat dat Het Facilitair Bedrijf steeds handelt vanuit het realiseren van de baten op niveau van de Vlaamse overheid⁵. Bovendien moet Het Facilitair Bedrijf ook kunnen garanderen dat entiteiten op een efficiënte en vlotte wijze hun eigen doelstellingen kunnen organiseren. Het neemt steeds de specifieke noden (bijvoorbeeld loketfuncties dicht bij de burger en/of organisaties) en specificiteit van de entiteiten mee in rekening.

Indien andere dan zuivere kantoorgebouwen kunnen worden ingekanteld, zal Het Facilitair Bedrijf een business case uitwerken waarin op niveau van de Vlaamse overheid de meerwaarde van het in te kantelen gebouw wordt geduïd.

Het Facilitair Bedrijf doet dit in alle transparantie met alle belanghebbenden.

Entiteiten in scope

Entiteiten die onder het toepassingsgebied van de inkanteling vallen, blijven instaan voor het vastgoed- en facilitair beheer van andere dan zuivere kantoorgebouwen, tenzij er zich een case voordoet om een deel van het patrimonium na onderling overleg ook bij Het Facilitair Bedrijf in te kantelen.

Voor de zuivere kantoorgebouwen die worden ingekanteld bij Het Facilitair Bedrijf bezorgen de entiteiten in alle transparantie de nodige gevraagde informatie.

In afwachting van de definitieve inkanteling van kantoorgebouwen engageren de entiteiten zich om de inhuren, aankoop en verkoop van gebouwen alsook de sluiting van technische contracten en contracten van recurrente aard en de uitvoering van grote ingrepen voorafgaand af te toetsen met Het Facilitair Bedrijf. Voor gebouwen die niet behoren tot de scope betreft het enkel de inhuring, aankoop en verkoop van gebouwen die voorafgaandelijk afgetoetst worden met Het Facilitair Bedrijf.

Entiteiten niet in scope maar wel behoren tot S13.12

Entiteiten die niet onder het toepassingsgebied van de inkanteling vallen, maar wel behoren tot subsectorcode S13.12 van het ESR (Europese verordening betreffende het Europees systeem van nationale en regionale rekeningen), blijven instaan voor het vastgoed- en facilitair beheer van hun gebouwen, tenzij zij na overleg met Het Facilitair Bedrijf de gebouwen toch willen inkantelen.

De entiteiten engageren zich om mee de optimale vestigingsstrategie te ondersteunen, door de inhuren, aankoop en verkoop van gebouwen voorafgaand af te toetsen met Het Facilitair Bedrijf.

D. DRAAIBOEK - TRAJECT OVERDRACHT

Voor de inkanteling van de gebouwen in scope krijgt Het Facilitair Bedrijf de opdracht om een goed evenwicht te bewaken tussen de te realiseren baten, de globale vastgoedstrategie die moet worden uitgewerkt en de noden en behoeften van de entiteiten met vastgoed in scope.

Het Facilitair Bedrijf zorgt ervoor dat de entiteiten in scope tijdens het traject worden betrokken. De entiteiten in scope dragen bij aan een vlotte inkanteling en leveren tijdig de nodige gevraagde informatie aan.

Fase 1: inventarisatie

Het doel van deze fase is om correcte informatie te vergaren over de gebouwen (incl. energieverbruik, taken, budget, personeel) die worden ingekanteld. Een ander doel van deze fase is ook om te garanderen dat entiteiten van in het begin zijn betrokken.

⁵ Belangrijk is dat er steeds gekeken wordt op niveau Vlaamse overheid en niet op entiteitsniveau. Het kan bijvoorbeeld zijn dat op niveau van een entiteit voor een bepaald gebouw de klimaatdoelstellingen wel worden bereikt maar door een betere vestigingsoptimalisatie er nog meer op CO₂ kan bespaard worden door het gebouw te verlaten en het personeel en dienstverlening in een ander gebouw onder te brengen.

//

De fase start met de vraag aan de entiteiten om de informatie in de Vlaamse vastgoeddatabase te controleren en aan te vullen. Het Facilitair Bedrijf zal de entiteiten hierbij begeleiden en door middel van steekproeven op juistheid controleren.

Volgende stap in deze fase is het bevragen van de entiteiten met vastgoed in scope. Samen met de informatie uit de vastgoeddatabase krijgt Het Facilitair Bedrijf zicht op:

- de noden van de entiteiten
- de aandachtspunten van de entiteiten
- het vastgoed in scope (adres, oppervlakte, gebruiker, aantal gehuisveste personen, ...)
- de staat van het vastgoed in scope
- de stand van zaken van het vastgoedbeheer in scope
- een inventarisatie van personeelsnoden (zie later bij HR-traject)
- het personeel dat instaat voor de taken in scope
- de beschikbare budgetten van de entiteiten (recurrente en projectmatige)
- eventuele opportuniteiten.

Fase 2: Opstellen masterplan op lange en korte termijn

Aan de hand van de informatie die in de inventarisatiefase werd vergaard, zal het masterplan voor de gefaseerde inkanteling van het vastgoed in scope worden opgesteld.

Het masterplan omvat:

- De planning van het inkantelen van gebouwen in functie van:
 - o locatie (Vlaanderen en Brussel of buitenland);
 - o haalbare energiebesparingen;
 - o vraag van de entiteiten;
 - o synergie met vastgoedprojecten in de buurt.
- Welke gebouwen op korte en lange termijn uit het vastgoedportfolio kunnen worden vervreemd.
- Welke gebouwen worden behouden.
- Welke gebouwen verder gescreend worden naar mogelijkheid tot renovatie.
- Welke projecten kunnen worden opgestart.
- Waar welke entiteiten op korte en lange termijn worden gehuisvest.
- Categorisering van gebouwen en de bijhorende bepaling van taken die hetzij door Het Facilitair Bedrijf hetzij door de entiteit zelf worden uitgevoerd.

In het masterplan zal ook op hoofdlijnen geduid worden wat de implicaties zijn op vlak van éénmalig en recurrent budget. Opbrenghen uit verkopen van vastgoed worden geherinvesteerd in een kleinere, maar performantere portefeuille.

De uitvoering van dit plan zal in fasen verlopen. De uitvoering van het masterplan mag er niet toe leiden dat entiteiten met vastgoed in scope onvoldoende personeel zouden hebben om de eigen beheerstaken uit te voeren, al dan niet tijdelijk, tijdens de overgangsfase, of vast voor vastgoed dat niet wordt ingekanteld. Daarom zal het Facilitair Bedrijf bij de opmaak van het masterplan in overleg met de entiteiten bewaken dat er voldoende gekwalificeerd personeel beschikbaar is voor het opnemen van beider taken in kader van vastgoedbeheer.

Bij het opstellen van het masterplan zal ook maximaal rekening gehouden worden met de vastgoedstrategie van de Vlaamse overheid zoals het oprichten van mini-VAC's, de verhuisbewegingen naar Kantoor 2023 en de optimalisatie van de VAC's en grote kantoorgebouwen.

Zodra het masterplan goedgekeurd is door de Vlaamse Regering, kan worden gestart met de inkanteling van de gebouwen.

////////////////////////////////////

Bovendien zal elke entiteit na de inkanteling nog steeds een eigen contactpersoon (bij de entiteit zelf) nodig hebben die de vastgoedbehoeften van de entiteit op korte en lange termijn concreet kan maken. Het Facilitair Bedrijf zal daartoe de nodige ondersteuning bieden.

De uitvoer van onderstaand stappenplan zal in bilateraal overleg tussen de entiteiten en Het Facilitair Bedrijf worden uitgevoerd, rekening houdend met de opgelegde personeelsbesparingen.

Stappenplan

Per dienstverlening zullen werkpakketten worden opgemaakt. Per werkpakket wordt bepaald hoeveel VTE en welke competenties nodig zijn. Dit wordt vergeleken met de personeelsleden die op 29 maart 2019 bij de entiteiten werkzaam waren. Komt dit overeen met de inschatting, dan worden de betrokken personeelsleden aan Het Facilitair bedrijf overgedragen.

Indien de realiteit niet overeenstemt met de inschatting, dan kan in onderling overleg met Het Facilitair Bedrijf worden bekeken hoe de delta inzake personeel en budget kan worden opgelost.

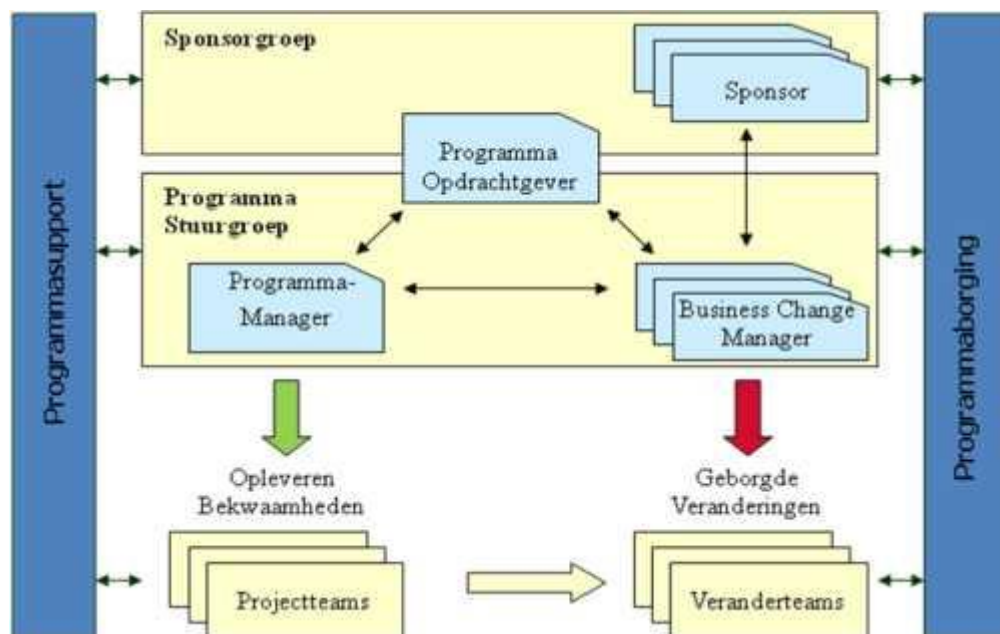
Deze oefening zal in alle openheid en transparantie gebeuren tussen de betrokken entiteit en Het Facilitair Bedrijf. Zodra er een beslissing is genomen zal een communicatiemoment voor de betrokken personeelsleden worden georganiseerd.

F. ORGANISATIE

Er zal een strategische stuurgroep (het equivalent van een sponsorgroep), een programmastuurgroep, en project- en veranderteams worden opgericht met duidelijke rollen en afgebakende werkpakketten. Binnen Het Facilitair Bedrijf zal een programma-opdrachtgever en een programmamanager worden aangeduid.

Vertegenwoordigers van elke entiteit zullen deel uitmaken van het programmateam, de projectteams en veranderteams die zullen worden opgestart. Alleen zo kan gegarandeerd worden dat zowel binnen Het Facilitair Bedrijf als binnen de entiteit de nodige bekwaamheden kunnen worden geleverd en het vastgoedbeheer na de inkanteling kan worden geborgd.

Structuur



////////////////////////////////////

