



DE VLAAMSE MINISTER-PRESIDENT EN VLAAMS MINISTER VAN BUITENLANDSE ZAKEN, CULTUUR, DIGITALISERING en FACILITAIR MANAGEMENT

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft:

- **Financiering voor de toekomstgerichte investeringen in kantoorgebouwen in beheer van Het Facilitair Bedrijf**
- **Reservering van het budget**

SAMENVATTING

De Vlaamse minister bevoegd voor Facilitair Management wenst zoals reeds gemeld in het Strategisch Vastgoedplan van Het Facilitair Bedrijf (VR 2021 0502 MED.0053/1) hybride werken als toekomstgericht kantoorgebruik binnen de Vlaamse overheid uit te bouwen.

Met het hybride werken worden de mogelijkheden om op kantoor, thuis of elders samen te werken versterkt. Dankzij het hybride werken hoeven personeelsleden minder op hun standplaats aanwezig te zijn en kunnen ze hun werk vlot op de gedeelde werkplekken in een ander VAC of thuis uitvoeren. Tegelijk wordt hen de meest geschikte werkomgeving aangeboden in de centrale kantoren.

Om het strategisch vastgoedplan te realiseren –het realiseren van een toekomstbestendig, energiezuinig kwaliteitsvol patrimonium dat voldoet aan de visie van het hybride werken– zijn investeringen in optimalisatie van gebouwen en vergaderinfrastructuur nodig. Ook zijn investeringen nodig in specifieke huisvestingsbehoeften (zoals loketten) van een aantal entiteiten die bijkomend in de verzamelgebouwen van de Vlaamse overheid worden ingehuisd. Over een tijdshorizon worden de investeringen in alle gebouwen geraamd op €46,5 miljoen.

Door al deze investeringen kunnen er meer entiteiten gehuisvest worden in de bestaande Vlaamse Administratieve Centra (verder VAC's), de 2 huidige kantoorgebouwen in Brussel (Herman Teirlinck- en Consciencegebouw) en het toekomstige Kantoor2023: het Marie-Elisabeth Belpairegebouw.

Deze investeringen maken het mogelijk een aantal gebouwen af te stoten. In het hier voorgestelde programma levert dit vanaf 2029 een jaarlijkse besparing van 10.6 miljoen euro voor de algemene middelen op.

Het sluiten van die gebouwen en het onderbrengen van de betrokken personeelsleden in moderne, energiezuinige gebouwen zorgt ook voor een aanzienlijke daling van de totale CO₂-uitstoot van de Vlaamse administratieve gebouwen, met een geraamde jaarlijkse besparing van 2.322,94 ton CO₂. Deze besparing is goed voor 25% van wat de Vlaamse overheid nog dient te besparen om haar targetscore te behalen in het kader van de klimaatdoelstellingen binnen het intern Klimaatplan Vlaamse overheid. Een aanzienlijke besparing, gezien het huidige aandeel van Het Facilitair Bedrijf slechts 12% bedraagt.

De jaarlijkse besparing van 10,6 miljoen euro (vanaf 2029) en de geraamde jaarlijkse besparing van 2.322,94 ton CO₂ is enkel mogelijk wanneer er uit de Algemene middelen investeringskrediet aan Het Facilitair Bedrijf ter beschikking wordt gesteld van 3,8 mio in 2027. Deze middelen komen bovenop de gerealiseerde besparingen op de huurgelden uit de te sluiten gebouwen die tot en met 2028 aan Het Facilitair Bedrijf ter beschikking worden gesteld. De rest van de financiering

ten belope van €13,94 miljoen wordt voorzien uit het Vlaams Energiefonds: €3,92 mio in 2022, €7,84 mio in 2023 en €2,18 mio in 2024. Er worden ook middelen van HFB ingezet.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

BELEIDSDOMEIN: Kancelarij en Bestuur

BELEIDSVELD: Interne dienstverlening Vlaamse overheid

BELEIDSDOELSTELLING:

Het voorstel hangt samen met de volgende doelstelling uit de Beleidsnota ICT en Facilitair Management 2019-2024:

“Door het verder uitbouwen van de digitale werkplek wordt de efficiëntie verhoogd door samenwerking mogelijk te maken in virtuele en fysieke locaties. Dit versterkt het imago van de Vlaamse overheid als efficiënte en innovatieve werkgever.” Maar ook met : “Ik wil het beleid en beheer van het patrimonium op een gemeenschappelijk niveau organiseren om te komen tot een (kosten)efficiëntere organisatie en een betere benutting van dit patrimonium.”

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het begrotingsakkoord werd op 29/10/2021 verkregen.

2. INHOUD

12 december 2019 besliste de Vlaamse Regering om de kantoorgebouwen van de Vlaamse overheid en bijhorende taken naar Het Facilitair Bedrijf in te kantelen (VR 2019 2012 DOC.1313/1BIS). Het Facilitair Bedrijf is voor deze gebouwen verantwoordelijk voor het bereiken van doelstellingen op vlak van klimaat, budget en kwaliteit, waarbij het rekening houdt met de behoeften van de entiteit.

Door de inkanteling kunnen entiteiten samen ondergebracht worden in grotere kwaliteitsvolle, energiezuinige gebouwen en kunnen er ook gebouwen worden afgestoten. Dit is zowel het geval voor de kantoorgebouwen in Brussel als voor de bestaande Vlaamse administratieve centra. Als gevolg van de inkanteling van het vastgoed komen er gebouwen gelegen in Brussel in het beheer van Het Facilitair Bedrijf. Na onderzoek blijkt dat het merendeel van de daarin gehuisveste entiteiten opgenomen kunnen worden in de 3 Brusselse hoofdgebouwen: Herman Teirlinck, Hendrik Conscience en het toekomstige Kantoor2023 (Belpairegebouw).

De inkanteling van de kantoorgebouwen is een onderdeel van het strategisch vastgoedplan van Het Facilitair Bedrijf. Dit plan werd op 2 februari 2021 aan de Vlaamse Regering meegedeeld (VR 2021 0502 MED.0053/2BIS). In het plan staat beschreven hoe Het Facilitair Bedrijf haar patrimonium toekomstbestendig wil maken, welke doelstellingen ze met haar patrimonium wil realiseren en hoe ze deze wil realiseren.

Het uiteindelijke doel van Het Facilitair Bedrijf is om vanuit haar voorbeeldrol het energieverbruik op niveau van haar patrimonium te doen dalen, de huisvestingskost per personeelslid naar beneden te brengen en ervoor zorgen dat de personeelsleden gehuisvest zijn in kwaliteitsvolle gebouwen.

De Coronacrisis heeft de Vlaamse overheid, net als andere organisaties, verplicht om tijdelijk af te zien van het werken op kantoor. Zowel tijdens de eerste als de tweede lockdown schakelden de werknemers van de Vlaamse overheid vlot over naar digitaal (samen)werken op afstand.

De Vlaamse overheid wil de inzichten en opportuniteiten die de coronacrisis heeft geboden borgen door in te zetten op het 'hybride werken'. Hybride werken draait om resultaatgericht werken en leidinggeven op basis van vertrouwen en dialoog. Personeelsleden werken hierbij vanuit verschillende werkomgevingen en -locaties samen, maar blijven verbonden door een combinatie van technologie en fysieke samenkomsten. Hierbij is plaats- en tijdsafhankelijk werken mogelijk, in functie van de aard van de werkactiviteit en met het organisatiebelang en klantenperspectief voorop. Meer informatie hierover is te vinden in de omzendbrief 'Hybride werken' van de minister van Bestuurszaken die op 16 juli aan de Vlaamse Regering werd meegedeeld.

Zoals in het strategisch vastgoedplan staat vermeld, verwacht Het Facilitair Bedrijf dat de evolutie naar een meer hybride manier van werken zal leiden tot het herdenken van de rol van het kantoorgebouw. Het kantoor wordt meer een katalysator voor ontmoeten en samenwerken, dan een plek waar mensen verplicht moeten komen werken. Er zal dus minder ruimte nodig zijn om individueel te werken. De hierdoor vrijgekomen ruimte kan worden gebruikt om ontmoeten en samenwerken te faciliteren.

Post-corona wordt verwacht dat er vanuit de visie van het hybride werken meer vanop andere locaties (zowel thuis als op andere plekken) gewerkt zal worden, waardoor er in de kantoorgebouwen minder werkplekken op hetzelfde moment in gebruik zullen zijn. Dat betekent dat de zone per entiteit doorgaans minder groot hoeft te zijn, maar op piekmomenten wel aanpasbaar moet zijn in grootte.

Het principe is om post-corona het aantal werkplekken voor een entiteit te reduceren tot 50% van het aantal externen in dienst en het aantal personeelsleden die een entiteit mag hebben. In een omzendbrief zal verder beschreven worden hoe de verdeling van de werkplekken zal verlopen. De principes werden reeds medegedeeld aan de Vlaamse Regering in hierboven vermeld Strategisch Vastgoedplan.

De vermindering aan oppervlakte die toegewezen is aan de entiteit zal er ook toe leiden dat er nog extra capaciteit over zal zijn. Deze zal benut worden door meer entiteiten te huisvesten in kwaliteitsvolle en energiezuinige kantoorgebouwen. Dit heeft ook tot gevolg dat de Vlaamse overheid minder gebouwen nodig heeft en dus oude minder kwaliteitsvolle en niet energiezuinige infrastructuur kan afstoten. Wat op termijn ook leidt tot minder kosten en minder uitstoot. Hiermee dragen deze investeringen bij tot de realisatie van de klimaatdoelstellingen die de Vlaamse overheid voor haar eigen bouwpark moet halen waardoor ze het goede voorbeeld geeft. Deze klimaatdoelstellingen zijn opgenomen in de bijsturing van het intern Klimaatplan Vlaamse overheid en werd goedgekeurd door de Vlaamse regering op 16 juli 2021 (VR 2021 1607 DOC.0939). Door de niet energiezuinige gebouwen te verlaten, besparen we jaarlijks 2.322,94 ton CO₂. Wanneer we de jaarlijkse besparing vermenigvuldigen met het aantal jaar dat we in het nieuwe gebouw inhuizen (einde huurcontract nieuw gebouw min uithuizing oud gebouw), zullen we in totaal 32.350,56 ton CO₂ besparen. De jaarlijkse besparing van 2.322,94 ton CO₂ is goed voor 25% van wat de Vlaamse overheid nog dient te besparen om haar targetscore te behalen in het kader van de klimaatdoelstellingen binnen het intern Klimaatplan Vlaamse overheid.¹ Een belangrijke winst, aangezien alle gebouwen van Het Facilitair Bedrijf vandaag slechts voor 12% van de huidige CO₂-productie meetellen.

	Vlaamse overheid:	Aandeel HFB:
CO₂-productie in 2019 [ton CO₂/jaar]:	39.873	4.780
CO₂-productie in 2030 (target) [ton CO₂/jaar]:	30.630	
Delta [ton CO₂/jaar]:	9.243	2.323

¹ Om een correcte berekening voor te leggen, hebben we bij het actuele verbruik van de Vlaamse overheid (cijfers 2019) de CO₂-uitstoot opgeteld van gebouwen die niet in scope zaten van het Klimaatplan Vo, maar die binnen dit programma wel op het conto van Het Facilitair Bedrijf worden geteld.

Volgens de visie van het hybride werken vraagt samenwerken en overleggen niet langer gelijktijdig fysiek samen zijn. Dit vereist een goed uitgeruste vergaderinfrastructuur om mensen over locaties heen te verbinden. De vergadermogelijkheden zullen bijgevolg uitgebreid moeten worden met audiovisuele infrastructuur (luidsprekers, boxen, camera's,...) die compatibel is met alle mogelijke communicatie software pakketten. Deze uitrusting wordt idealiter over alle gebouwen en entiteiten heen op dezelfde manier aangepakt, om het gebruiksgemak te maximaliseren. Per type zaal (van klein naar groot, van leslokaal tot brainstormruimte) zullen dezelfde standaarden worden gebruikt.

Om het duurzaam strategisch vastgoedplan te realiseren, waarbij een toekomstbestendig, energiezuinig kwaliteitsvol patrimonium wordt geambieerd dat voldoet aan de visie van het hybride werken, zijn investeringen nodig. Door deze investeringen kunnen meer entiteiten in de bestaande Vlaamse administratieve centra, de kantoorgebouwen in Brussel en het kantoor 2023 gehuisvest worden. Deze investeringen richten zich op de financiering van vergaderinfrastructuur alsook de optimalisatie van gebouwen. In de optimalisatie van gebouwen wordt zowel de aanpassing van het hybride werken mee opgenomen alsook aanpassingen naar specifieke huisvestingsbehoeften van een aantal rechtspersonen zoals bijvoorbeeld loketten voor VDAB, opleidingslokalen voor Agentschap Inburgering en Integratie.

Voor de investering in de andere kantoorgebouwen die nodig zijn om de verdere inkanteling van het vastgoed te realiseren zal steeds een businesscase aan de Vlaamse Regering voorgelegd worden. Deze kantoorgebouwen zijn niet het onderwerp van deze nota.

In deze nota wordt toegelicht welke investeringen nodig zijn, wanneer deze investering zullen plaatsvinden en wanneer welke gebouwen kunnen afgestoten worden.

Naast deze besparingen zullen investeringen in vergaderinfrastructuur ook leiden tot efficiënter verplaatsingsgedrag wat ook tot een besparing in mobiliteitsuitgaven zal leiden. Dit heeft dan weer een effect op de klimaatdoelstellingen. Dit wordt in de berekeningen in deze nota niet mee opgenomen.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Investeringen

Hieronder volgt een overzicht van investeringen die nodig zijn om toekomstbestendig patrimonium dat voldoet aan de visie van het Hybride werken te realiseren. In bijlage 1 vindt u een overzicht van de geplande vereffeningen.

Audiovisuele uitrustingen

Om hybride werken mogelijk te maken zijn investeringen in audiovisuele uitrustingen in vergaderzalen noodzakelijk.

Voor audiovisuele uitrusting zijn er heel wat systemen op de markt. Gaande van uitmuntend tot bedenkelijke kwaliteit. Als Vlaamse overheid willen we degelijk materiaal dat voldoet aan de behoeften. Bij het bepalen van deze behoeften werd rekening gehouden met drie criteria en de grootte van de zaal. Zo monden we niet uit in systemen die zeer veel kunnen (en meestal duurder zijn) maar die niet gebruikt worden omdat ze in die setting niet nodig zijn.

De drie criteria waaraan de te installeren audiovisuele apparatuur aan dient te voldoen zijn:

- Geschikt voor de deelname van diverse personen die zich op meerdere plaatsen kunnen bevinden: thuis, fysiek in de meeting, of in een ander gebouw van de onderneming,
- Software-onafhankelijk,
- Kwaliteitsvolle geluids- en beeldkwaliteit.

Het Facilitair Bedrijf beschikt over verschillende zalen. Afhankelijk van het type zaal is een ander type van audiovisuele apparatuur nodig:

- Zeer klein: 1 persoon
 - Voor afstandswerken gebruikt de medewerker zijn laptop, er zijn geen verdere investeringen vereist.
- Klein: tot 7 personen
 - Voor deze zalen volstaat een scherm en externe micro. In diverse bestaande zalen is reeds een scherm aanwezig, maar een aantal hiervan is verouderd.
- Middelgroot: 8-16 personen
- Groot: 17-30 personen
- Zeer groot 31 personen en meer: dit zijn de auditoria.
 - In deze zalen wordt niet verwacht dat alle deelnemers participeren

De audiovisuele infrastructuur voor de (middel)grote zalen bestaat uit volgende onderdelen:

- Een Clickshare (een toestel van Vlaams fabricaat) of gelijkwaardig, voor de verbinding van de laptop van de organisator met de camera, de geluidsinstallatie en de beeldweergave,
- Een toestel voor beeldweergave: een beamer of een scherm,
- Een geluidsinstallatie bestaande uit 1 of meerdere microfoons en 1 of meerdere luidsprekers.

In totaal gaat het om 808 vergaderzalen (zowel reserveerbare als niet reserveerbare vergaderzalen). De geschatte investering bedraagt ongeveer €7,2 miljoen.

Inrichting en (bouw)werken

Hieronder volgt per groot kantoorgebouw een overzicht van de werken die nodig zijn om te komen tot een toekomstbestendig gebouw dat voldoet aan de visie van het hybride werken.

Hendrik van Veldeke gebouw - VAC Hasselt

Het VAC Hasselt is als eerste VAC, bouwjaar 2004, het minst aangepast aan het hybride werken. Dit gebouw is eigendom van de Vlaamse overheid.

- De kantoorvloeren zijn opgevat als open landschapskantoren met weinig afgesloten lokalen, weinig ruimte voor vergaderen, informeel overleg en ontmoeten en afgeschermd individueel werken.
- De bestaande vergaderruimten, van klein tot groot, zijn niet uitgerust voor hybride vergaderen, de nodige audiovisuele apparatuur ontbreekt.
- De technische installaties zoals ventilatie en HVAC zijn verouderd en kunnen niet inspelen op de noodzakelijke aanpassingen zoals het creëren van afgesloten lokalen voor individueel en samenwerken.

De implementatie van het hybride werken omvat o.a. volgende werken:

- Inrichten van gedeelde en toegewezen zones op alle kantoorvloeren
 - Vervangen van technische installaties (HVAC)
 - Aanpassen van verlichting
 - Akoestische verbeteringen
 - Plaatsen van wanden voor afgesloten ruimten
 - Uitrusten van de nieuw gecreëerde ruimten met de nodige ventilatie, verlichting, elektriciteit, ...
 - Inrichten van brainstormlokalen, ontmoetingsplaatsen,...
- Inrichten van een publiek vergadercentrum en aanpassen van het restaurant naar coworking ruimte
 - Herinrichting van het restaurant met meer variatie en mogelijkheden om samen te werken en te overleggen
 - Uitbreiden van vergaderinfrastructuur in publieke zone
 - Bestaande vergaderzalen uitrusten met nodige apparatuur om hybride te vergaderen.
- Het inrichten van front office voor VDAB, Jeugdhulp,...
 - Aanpassen en uitbreiden van loketten, wacht-, ontvangst- en spreekruimten waarbij maximaal wordt ingezet op gedeeld gebruik

Deze investeringen worden geschat op €8.700.209 (inclusief btw).

Dirk Bouts gebouw – VAC Leuven

Het VAC Leuven heeft sinds de oprichting in 2012, toen nog volgens het principe van Anders Werken, geen grote optimalisatie ondergaan. Dit gebouw is eigendom van NV Diestsepoort waarvan de aandelen 100% in handen zijn van de Vlaamse overheid.

De kantoorvloeren bieden weinig variatie in activiteiten en beperkte overleg- en ontmoetingsruimte. Het publieke vergadercentrum is eerder beperkt in ruimte en mogelijkheden, evenals de ruimte voor front office voor VDAB, Jeugdhulp,...

De implementatie van het hybride werken omvat volgende werken:

- Inrichten van gedeelde en toegewezen zones op alle kantoorvloeren
 - Aanpassen van technische installaties (HVAC)
 - Plaatsen van wanden voor bijkomende afgesloten ruimten
 - Inrichten van brainstormlokalen, ontmoetingsplaatsen,...
- Uitbreiden van het publiek vergadercentrum en inrichten van een coworking ruimte
 - Herinrichting van het restaurant met meer variatie en mogelijkheden om samen te werken en te overleggen
 - Uitbreiden van de publieke zone en vergaderinfrastructuur naar de tweede verdieping (kant station)
- Herinrichten van front office voor VDAB, Jeugdhulp, ...
 - Aanpassen en uitbreiden van loketten, wacht-, ontvangst- en spreekruimten waarbij maximaal wordt ingezet op gedeeld gebruik

Deze investeringen worden geschat op € 9.209.006 (inclusief btw).

Jacob van Maerlant gebouw

Het VAC Brugge heeft in 2015 al een optimalisatie van de kantoorvloeren gehad. De focus lag hierbij op het beter benutten van de beschikbare oppervlakte door het invoeren van Het Nieuwe Werken. Enerzijds werd de ruimte voor papieren archief gereduceerd, anderzijds werd de toegewezen oppervlakte per entiteit verminderd. De vrijgekomen ruimte werd benut voor de inhuizing van extra entiteiten (VLABEL, ABB).

De aanpassingen naar het hybride werken zullen hier om die reden minder ingrijpend zijn.

- Inrichten van gedeelde en toegewezen zones op alle kantoorvloeren
 - Creëren van bijkomende afgesloten ruimten
 - Uitrusten van alle vergader- en samenwerkplekken met audiovisuele apparatuur voor hybride werken
 - Inrichten van brainstormlokalen, ontmoetingsplaatsen,...
- Optimaliseren van de publieke vergaderinfrastructuur en inrichten van een coworking ruimte
 - Herinrichting van het restaurant met meer variatie en mogelijkheden om samen te werken en te overleggen
- Herinrichten van front office voor VDAB, Jeugdhulp, ...
 - Aanpassen en uitbreiden van loketten, wacht-, ontvangst- en spreekruimten waarbij maximaal wordt ingezet op gedeeld gebruik

Deze investeringen worden geschat op €3.873.863 (inclusief btw).

Virginie Loveling gebouw – VAC Gent

Het VAC Gent werd in 2014 ingericht volgens de principes van Het Nieuwe Werken. Het aanpassen van de kantoorvloeren naar het hybride werken zal minder ingrijpend zijn. Het publieke vergadercentrum en front office zone vragen evenwel een grondigere aanpak gericht op meer delen en ontsluiten van de beschikbare ruimte.

- Inrichten van gedeelde en toegewezen zones op alle kantoorvloeren
 - Creëren van bijkomende afgesloten ruimten
 - Uitrusten van alle vergader- en samenwerkplekken met audiovisuele apparatuur voor hybride werken
 - Inrichten van brainstormlokalen, ontmoetingsplaatsen,...
- Optimaliseren van de publieke vergaderinfrastructuur en inrichten van een coworking ruimte
 - Herinrichting van het restaurant met meer variatie en mogelijkheden om samen te werken en te overleggen
- Herinrichten van front office voor VDAB en andere entiteiten
 - Aanpassen en uitbreiden van loketten, wacht-, ontvangst- en spreekruimten waarbij maximaal wordt ingezet op gedeeld gebruik

Deze investeringen worden geschat op €6.436.392 (inclusief btw).

Herman Teirlinck gebouw

Het Herman Teirlinck gebouw werd in 2017 in gebruik genomen volgens de principes van Het Nieuwe Werken. Het is eerste kantoorgebouw van de Vlaamse overheid met een vergadercentrum, restaurant, koffiebar en receptieruimte in de publieke zone. Hier zijn de aanpassingen naar het hybride werken eerder beperkt. De kantoorvloeren zijn vandaag al flexibel ingericht maar niet volgens het hybride werken.

Door het invoeren van het hybride werken kan er ruimte worden vrijgemaakt voor de inhuizing van nieuwe entiteiten (VEB, VEKA, VMM en departement Omgeving). Deze verhuisbeweging kadert in de centralisatie van kantoren in Brussel.

- Inrichten van gedeelde en toegewezen zones op alle kantoorvloeren
 - Creëren van bijkomende afgesloten ruimten
 - Inrichten van brainstormlokalen, ontmoetingsplaatsen,...

Deze investeringen worden geschat op €4.180.165 (inclusief btw).

Hendrik Consciencegebouw

Het Consciencegebouw werd vrij recent volledig gerenoveerd. Hierbij werd het concept van het Herman Teirlinckgebouw doorgetrokken met de realisatie van een publieke zone met vergadercentrum, koffiebar, restaurant en front office (open loketten). De kantoorvloeren werden ingericht volgens Het Nieuwe Werken.

Door het invoeren van het hybride werken kan ruimte worden vrijgemaakt voor de inhuizing van VDAB, ter compensatie van de te verlaten gebouwen in de Gasthuisstraat en Keizerslaan (i.k.v. centralisatie in Brussel).

De aanpassingen aan het hybride werken omvatten hier:

- Inrichten van gedeelde en toegewezen zones op alle kantoorvloeren
 - Creëren van bijkomende afgesloten ruimten
 - Inrichten van brainstormlokalen, ontmoetingsplaatsen,...
- Optimaliseren van de publieke vergaderinfrastructuur
 - Bestaande en nieuwe vergaderzalen uitrusten met nodige apparatuur om hybride te vergaderen.
- Inrichten van front office voor VDAB
 - Aanpassen en uitbreiden van loketten, wacht-, ontvangst- en spreekruimten waarbij maximaal wordt ingezet op gedeeld gebruik

Deze investeringen worden geschat op €3.113.741 (inclusief btw).

Kantoor2023 – Marie-Elisabeth Belpairegebouw

Kantoor2023, op de site van de WTC-torens, is volop in aanbouw. Volgens het oorspronkelijke plan dat door de Vlaamse Regering werd goedgekeurd, zullen de entiteiten gehuisvest in het Arenberggebouw, Ellipsgebouw en Ferrarisgebouw in dit nieuwe kantoorgebouw worden ondergebracht. Hiervoor werden ook middelen toegekend (VR 2017 2701 DOC.0051/1BIS).

Ook hier wordt het concept van publieke zone met vergadercentrum, restaurant, koffiebar en front office gerealiseerd. De kantoorvloeren zijn eveneens ingericht volgens Het Nieuwe Werken, flexibel maar niet volgens de noden voor het hybride werken. De inrichtingsplannen konden hier wel nog worden bijgestuurd (voor realisatie), hierdoor blijven de meerkosten beperkt.

In het kader van de centralisatie van kantoren in Brussel kan met enkele extra investeringen VUTG zo bijkomend worden gehuisvest.

De aanpassingen omvatten hier:

- Inrichten van gedeelde en toegewezen zones op alle kantoorvloeren
 - Creëren van bijkomende afgesloten ruimten
- Uitrusting van de publieke vergaderinfrastructuur
 - Alle vergaderzalen uitrusten met nodige apparatuur om hybride te vergaderen.

Deze investeringen worden geschat op €3.782.796 (inclusief btw).

Overzicht van de te verlaten gebouwen

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de gebouwen die verlaten kunnen worden en de huurlasten die wegvallen dankzij de investeringen die hierboven worden vermeld. De

jaarlijkse gebruikslasten zijn schattingen aan de hand van de huidige beschikbare informatie – deze zullen wellicht nog verhogen.

Entiteit	Jaarlijkse huurkost [€]	Jaarlijkse gebruikslasten [€]	Venale waarde [€]	Type Contract	Huidige Locatie (AS IS)	Geplande einddatum huidige locatie (AS IS)	Locatie TO BE
VDAB_G	2'445'120 €	947'247 €	- €	Huur	Gasthuisstraat 31 Brussel	31-08-2025	Conscience
VDAB_K	1'357'440 €	356'795 €	- €	Huur	Keizerslaan 11 Brussel	30-09-2025	Conscience
VEB	235'000 €	7'126 €	- €	Huur	Havenlaan 86c Brussel	30-06-2022	Herman Teirlinck
FIT	623'090 €	186'927 €	- €	Huur	Zenith Brussel	31-12-2024	Kantoor2023
VLOR	214'650 €	125'120 €	- €	Huur	Zenith Brussel	31-10-2024	Kantoor2023
JH Brugge	154'866 €	46'460 €	- €	Huur	Predikherenrei 3 Brugge	01-01-2030	VAC Brugge
JWZ Hasselt	222'197 €	66'659 €	- €	Huur	Guffenslaan 5 Hasselt	30-06-2028	VAC Hasselt
JH Leuven	333'274 €	99'982 €	- €	Huur	Arnould Nobelstraat Leuven	31-12-2030	VAC Leuven
VDAB_T	36'310 €	10'893 €	- €	Huur	Trapstraat 20 Brussel	31-01-2027	Conscience
AgII_B	69'671 €	20'901 €	- €	Huur	Brugge Baron Ruzettelaan 27 - 29	30-06-2025	VAC Brugge
AgII_G	129'814 €	38'944 €	- €	Huur	Gent Elfjulistraat 39 - 51	31-12-2027	VAC Gent
AgII_L	185'247 €	55'574 €	- €	Huur	Leuven Kolonel Begaultlaan 1	31-03-2029	VAC Leuven
VLM_V	- €	67'500 €	4.5 Mio €	Eigendom	Brugge Velodroomstraat 28	31-12-2027	VAC Brugge
INTER_B	20'520 €	6'156 €	- €	Huur	Brugge Baron Ruzettelaan 7	31-12-2027	VAC Brugge
INTER_H	22'970 €	6'891 €	- €	Huur	Hasselt Belgiëplein 1	31-12-2027	VAC Hasselt
JH Hasselt	248'110 €	74'433 €	- €	Huur	Bampslaan Hasselt	30-06-2028	VAC Hasselt
VAPH_K	1'402'593 €	420'778 €	- €	Huur	Zenith Brussel	28-02-2025	Kantoor2023
VUTG_G	- €	48'524 €	0.8 Mio €	Eigendom	Gent Koning Leopold II Laan 27	31-12-2027	VAC Gent
VUTG_H	- €	28'322 €	1.0 Mio €	Eigendom	Hasselt De Schiervellaan 3-5	31-12-2027	VAC Hasselt
VUTG_T	- €	- €	22.0 Mio €	Eigendom	Brussel Trierstraat 9	31-12-2022	Kantoor2023
VUTG_T	- €	283'511 €	- €	Huur	Brussel Trierstraat 9	31-12-2024	Kantoor2023
Arenberg 5	- €	- €	- €	Huur	Arenberg 5	31-03-2024	Kantoor2023
Arenberg 1D	- €	- €	- €	Huur	Arenberg 1D	12-05-2024	Kantoor2023
Ellips	- €	- €	- €	Huur	Ellips	31-12-2024	Kantoor2023
Ferraris	- €	- €	- €	Eigendom	Ferraris	31-12-2024	Kantoor2023

Financiering investeringen en opbrengst

Bij het plannen van de investeringen werd rekening gehouden met de einddatum van de huurcontracten, de tijd die nodig is om het gebouw klaar te maken om de entiteiten te kunnen huisvesten en om de impact op de begroting tot een minimum te beperken.

De totale kost van het programma om het patrimonium van bovenvermelde gebouwen toekomstbestendig te maken wordt geraamd op €46.449.780.

Deze investeringen maken het mogelijk een aantal gebouwen af te stoten wat vanaf 2029 op kruissnelheid een jaarlijkse besparing van €10,6 miljoen oplevert.

In figuur 1 worden de investeringen (VEK/VAK) die Het Facilitair Bedrijf ieder jaar plant uit te geven (boven de tijdlijn) afgezet ten opzichte van de besparingen/opbrengsten door stopzetting huur van gebouwen (onder de tijdlijn).

Waterlijn diagram – VEK-planning:

Cumulatief totaal:

VAC Antwerpen :									
VAC Hasselt :	8,70 Mio€					0,87 Mio€	4,35 Mio€	3,48 Mio€	
VAC Leuven :	9,21 Mio€			0,92 Mio€	3,96 Mio€	2,39 Mio€	1,93 Mio€		
VAC Gent :	6,44 Mio€						0,64 Mio€	1,93 Mio€	
VAC Brugge :	3,87 Mio€					0,39 Mio€	1,94 Mio€	1,55 Mio€	
Kantoor2023 :	3,78 Mio€		3,78 Mio€						
Conscience :	3,11 Mio€	0,09 Mio€	1,63 Mio€	0,20 Mio€	1,18 Mio€				
Herman Teirlinck :	4,18 Mio€	0,13 Mio€	2,38 Mio€	0,27 Mio€	1,40 Mio€				
audiovisuele installaties :	7,15 Mio€	3,76 Mio€	3,40 Mio€						
Investering ↑	Totale vereffening per jaar :	46,45 Mio€	3,97 Mio€	11,20 Mio€	0,47 Mio€	3,50 Mio€	5,22 Mio€	9,33 Mio€	8,89 Mio€

Financiering ↓		Totaal	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	Totaal	5,74 Mio€	9,78 Mio€	2,98 Mio€	4,81 Mio€	8,70 Mio€	12,54 Mio€	9,42 Mio€	
	Stopzetting huur :	0,12 Mio€	0,24 Mio€	0,30 Mio€	4,80 Mio€	8,70 Mio€	8,74 Mio€	9,42 Mio€	
	Verkoop van assets :	-	-	-	-	-	-	-	-
	Algemene middelen :	-	-	-	-	-	3,80 Mio€	-	-
	Eigen middelen – Technisch Beheer :	1,20 Mio€	1,20 Mio€	-	-	-	-	-	-
	Eigen middelen – Bouwprojecten :	0,50 Mio€	0,50 Mio€	0,50 Mio€	0,01 Mio€	-	-	-	-
	Vlaams Energiefonds :	3,92 Mio€	7,84 Mio€	2,18 Mio€	-	-	-	-	-
	Totale programma-kost burn-down	-40,71 Mio€	-30,93 Mio€	-27,95 Mio€	-23,14 Mio€	-14,44 Mio€	-1,90 Mio€	7,52 Mio€	
	Cumulatief programma-saldo, VEK	1,77 Mio€	0,35 Mio€	2,85 Mio€	4,16 Mio€	7,64 Mio€	10,86 Mio€	11,38 Mio€	

Herman Teirlinck :	VEB – 56 VTE – Huur – 30/06/2022								
Conscience :					VDAB_G – 404 VTE – Huur – 31/08/2025 VDAB_K – 260 VTE – Huur – 30/09/2025			VDAB_T – ?? VTE – Huur – 31/01/2027	
Kantoor2023 :	VUTG_T – ?? VTE – Eigendom – 31/12/2022			FIT – 136 VTE – Huur – 31/12/2024 VLOR – 24 VTE – Huur – 31/10/2024 VUTG_T – ?? VTE – Huur – 31/12/2024 Arenberg 5 – ?? VTE – Huur – 31/03/2024 Arenberg 1D – ?? VTE – Huur – 12/05/2024 Ellips – ?? VTE – Huur – 31/12/2024 Ferraris – ?? VTE – Eigendom – 31/12/2024		VAPH_K – ?? VTE – Huur – 28/02/2025			
VAC Brugge :					AgII_B – 15,4 VTE – Huur – 30/06/2025			VLM_V – 80 VTE – Eigendom – 31/12/2027 INTER_B – 4 VTE – Huur – 31/12/2027	
VAC Gent :								AgII_G – ?? VTE – Huur – 31/12/2027 VUTG_G – 65 VTE – Eigendom – 31/12/2027	
VAC Leuven :								INTER_H – 35 VTE – Huur – 31/12/2027 VUTG_H – ?? VTE – Eigendom – 31/12/2027	
VAC Hasselt :								JWZ Hasselt – ?? VTE – – Huur – 30/06/2028 JH Hasselt – ?? VTE – Huur – 30/06/2028	
VAC Antwerpen :									

Deze figuur geeft ook weer hoe deze investeringen gefinancierd worden. Aan de Vlaamse Regering wordt gevraagd om voor deze investeringen:

- de huurgelden van de te sluiten gebouwen tot en met 2028 aan Het Facilitair Bedrijf ter beschikking te stellen op het moment van inkanteling. Deze bedragen zijn een vertrekbasis. Over de exacte bedragen wordt tussen de overdragende en ontvangende entiteiten verder afgestemd;
- uit de Algemene middelen investeringskrediet aan Het Facilitair Bedrijf ter beschikking te stellen. In 2027 gaat het om een bedrag van €3,8 mio die in 2028 worden goedge maakt met het overschot op het bespaarde huurbudget. Vanaf 2029 wordt €10,6 mio recurrent bespaard op het huurbudget;
- voor 13,94 miljoen euro uit het Vlaams Energiefonds aan Het Facilitair Bedrijf toe te kennen: : €3,92 mio in 2022, €7,84 mio in 2023 en €2,18 mio in 2024.

Samengevat wordt aan de Vlaamse Regering gevraagd om de komende jaren eenmalige investeringen te doen die vanaf 2029 zullen leiden tot hoge recurrente besparingen.

B. ESR-TOETS

Het voorstel van beslissing heeft een impact op de ESR. De investeringsprojecten worden opgestart in de periode 2022 – 2029. De huurcontracten lopen af in de jaren 2022 – 2030. Er is uiteraard een directe band tussen de realisatie van de werken en de mogelijkheid om het gebouw te verlaten.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

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

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Het voorstel heeft geen weerslag op de lokale en provinciale besturen.

4. VERDER TRAJECT

Nadat de Vlaamse Regering haar goedkeuring heeft gehecht aan het voorgestelde budget, kan Het Facilitair Bedrijf de uitrol van de hybride werken binnen de Vlaamse overheid via de geijkte wegen verderzetten.

Jaarlijks zal over de voortgang, en de concrete initiatieven met de budgettaire ramingen en uitgaven per gebouw worden gerapporteerd aan de Vlaamse Regering.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering hecht haar goedkeuring aan de financiering voor de toekomstgerichte investeringen in kantoorgebouwen in beheer van Het Facilitair Bedrijf door:

- de huurgelden van de te sluiten gebouwen tot en met 2028 aan Het Facilitair Bedrijf ter beschikking te stellen op het moment van inkanteling;

- uit de Algemene middelen bijkomend investeringskrediet aan Het Facilitair Bedrijf ter beschikking te stellen ten bedrage van €3,8 mio in 2027 als voorafname op de besparing in 2028.
- €13,94 miljoen uit het Vlaams Energiefonds aan Het Facilitair Bedrijf toe te kennen: €3,92 mio in 2022, €7,84 mio in 2023 en €2,18 mio in 2024.

De Vlaamse minister-president en Vlaams minister van Buitenlandse Zaken, Cultuur, Digitalisering en Facilitair Management,

Jan JAMBON

Bijlagen:

1. Vereffeningstabel
2. Advies Inspectie van Financiën
3. Begrotingsakkoord