Vlaamse Regering

Minister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Buitenlandse Zaken, Cultuur, Digitalisering en Facilitair Management

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: Vlaams administratief centrum (mini-VAC) Turnhout

Goedkeuring m.b.t. het ontwerpen en realiseren van een zogeheten 'mini-VAC' voor de Vlaamse overheid in Turnhout.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

De kantoorgebouwen in gebruik door de entiteiten van de Vlaamse overheid liggen momenteel verspreid over het gebied van de centrumstad Turnhout. Door de oprichting van een VAC Turnhout kunnen zoveel mogelijk entiteiten gehuisvest worden in éénzelfde gebouw of op één site. Dit teneinde financiële en praktische schaalvoordelen te realiseren, de kwaliteit van de huisvesting te verbeteren alsook een betere dienstverlening aan te bieden aan de burger enerzijds (vermits die alle dienstverlening op 1 plaats vindt) en aan de medewerkers van de Vlaamse overheid anderzijds dankzij de extra diensten die door Het Facilitair Bedrijf kunnen georganiseerd worden.

Het project VAC Turnhout sluit aan op het strategisch vastgoedplan dd. 05/02/2021 waarin wordt beschreven hoe de Vlaamse overheid haar patrimonium toekomstbestendig kan maken, met inbegrip van de gedeconcentreerde bundeling van haar gebouwen in de Vlaamse centrumsteden en de doelstelling om tegen 2045 koolstofneutraal te zijn.

Een VAC biedt een oplossing voor een betere combinatie thuis/tele/kantoorwerk. Ook voor medewerkers van de Vlaamse overheid die hun kantoor niet te Turnhout hebben, maar wel kunnen gebruik maken van de vergaderfaciliteiten, het cateringaanbod, co-workingplaatsen. Dit maakt de Vlaamse overheid een nog meer aantrekkelijke werkgever.

Deze opdracht kadert binnen eerder aangekondigde ambities in het regeerakkoord: "[...] Ik vind dat de gebouwen van de Vlaamse overheid dan ook tot de top moeten behoren op het gebied van duurzaamheids- en klimaatdoelstellingen.".

Het VAC Turnhout biedt eveneens een kans tot nauwe samenwerking met de VDAB voor het delen van ruimte met een opleidingscentrum.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Niet van toepassing.

2. INHOUD

A. STRATEGISCHE UITGANGSPUNTEN

De entiteiten zijn op heden gehuisvest in een gefragmenteerd landschap van huur- en eigendomsvastgoed en er is een opportuniteit om een nieuw VAC in Turnhout te realiseren.

De eigendomsgebouwen voldoen niet meer aan de huidige kwalitatieve standaarden dewelke we van een Vlaamse overheid mogen verwachten en zijn daarenboven geen toekomstbestendige koolstofneutrale gebouwen. De gehuurde gebouwen zijn flexibel opzegbaar met kortlopende vervaldata. Strategisch wordt geopteerd om de Vlaamse ambtenaren verder te concentreren naar één gebouw in Turnhout.

Het aantal gebouwen reduceren is voordelig om verschillende redenen: dienstverlening t.a.v. de burger verbeteren, 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 technieken.

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 energieneutraal is.

B. DE SCOPE

De Vlaamse entiteiten in Turnhout werden gevraagd naar hun interesse om in te huizen in een VAC, waarbij de dienstverlening door Het Facilitair Bedrijf zal worden verzorgd en het ontwerp voldoet aan de ambities van de Vlaamse overheid, zoals o.m. het Hybride Werken, GRO, de energie efficiëntie en integrale toegankelijkheid.

Volgende 6 entiteiten hebben interesse in een VAC Turnhout mits voldoende aandacht wordt besteed aan eenieders specifieke vastgoedwensen:

- Opgroeien Jeugdhulp (JWZ)
- Opgroeien Kind en Gezin (K&G)

- Agentschap Integratie en Inburgering (AGII)
- Agentschap Justitie en Handhaving – afdeling Justitiehuis (JH)
- Agentschap Justitie en Handhaving - Family Justice Center (FJC)
- Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding (VDAB)

Volgens gegevens uit de Terra databank betrekken deze 6 entiteiten in totaal 18.539 m^2 bruto, verspreid over 8 verschillende gebouwen (incl. opleidingscentra). Hiervan zijn 7 'kleinere' kantoorgebouwen in gebruik door 5 entiteiten met een totale oppervlakte van 3.031 m^2 bruto. VDAB neemt als grootste entiteit - met 15.508m^2 bruto - ongeveer 84% van de totale in gebruik genomen oppervlakte te Turnhout in beslag.

Samengevat :

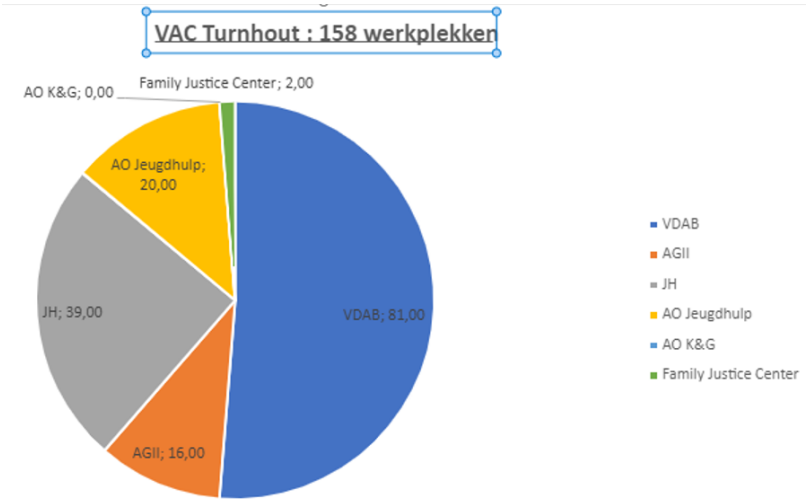
Gebouwen	Opp. bovengronds (m^2)	Opp. ondergronds (m^2)	Netto kantooropp. (m^2)	Entiteit
Graatakker 189, Turnhout	710	112	582	HFB (JWZ)
Antwerpseweg 1, 2440 Geel	25	0	25	FJC (Agentschap Justitie en Handhaving)
De Merodecenter 1, Turnhout	858	0	579	HFB (Justitiehuis)
Warandestraat 51, Turnhout	327	nb	nb	HFB (Justitiehuis)
Renier Sniedersstraat 62 – 64, Turnhout	552	26	258	HFB (AGII)
Renier Sniedersstraat 95, Turnhout	539	55	240	HFB (AGII)
Campus Blairon 453, Turnhout	45	0	44	Opgroeien (K&G)
Spoorwegstraat 7, Turnhout Opleidingscentrum	15.508	0	8.887	VDAB
	18.564	**193**	**10.615**	

C. DE BEHOEFTE

Om de oppervlakte van het nieuwe VAC Turnhout te bepalen, wordt een inschatting gemaakt op basis van de werkplekbehoefte van elke entiteit gebaseerd op de principes van Het Hybride Werken. Voor een standaard kantooromgeving wordt 12,5 m^2 Primary Area (PA) per werkplek gehanteerd als norm. Daarnaast wordt de ingeschatte oppervlakte aangevuld met de specifieke gevraagde en wenselijke voorzieningen van een VAC.

Uit de behoeftebevraging blijkt dat er 309 personeelsleden ('koppen') gehuisvest moeten worden en 158 werkplekken zullen worden voorzien. Dit vertaalt zich in 1.438 m^2 PA in de toegewezen en gedeelde kantoorzone (excl. de werkplekken in de specifieke toegewezen front office zones van VDAB en AGII).

Het VAC Turnhout wordt gekenmerkt door een omvangrijke front-office zone ten gevolge de front-office activiteiten van elke gehuisveste entiteit.



De entiteitspecifieke front- en backoffice noden kunnen deels gedeeld worden ingericht (1.676 m^2 PA waaronder de onthaal- en wachtzone, het vergadercentrum, de gedeelde overlegruimten,...) en deels toegewezen aan de entiteiten (1.539 m^2 PA).

Specifiek wat VDAB betreft, wordt er een gevoelige reductie van de benodigde oppervlakte gerealiseerd in vergelijking met de huidige beschikbare ruimte te Turnhout. Dit heeft te maken met het afstoten van de afdelingen drukkerij en confectie in deze centrumstad.

De oppervlakte voor de onbemande catering zone bedraagt (200 m^2 PA). Andere facilitaire voorzieningen zoals laad- en loskade, lokalen voor grondstoffen en schoonmaak en groenvoorzieningen bedragen in totaal 240 m^2 PA.

Qua parkeernoden komen we uit op 37 wagenparkings en 4 moto parkings. VDAB vraagt meer wagenparkings (25) dan volgens de Vlaamse norm toegestaan (14) maar heeft deze uitdrukkelijke wens om een goede werking van hun diensten binnen het VAC te kunnen garanderen. Afdeling Justitiehuis vraagt eveneens een afwijking van de norm omdat de justitieassistenten hun privévoertuig gebruiken als dienstwagen voor de uitvoering van hun opdrachten (lees huisbezoeken). Gezien de regio Turnhout geografisch de grootste regio is van Vlaanderen en een slechte bereikbaarheid heeft qua openbaar vervoer, zal het gebruik van het eigen voertuig een must blijven om de taken van het justitiehuis efficiënt te kunnen blijven uitvoeren.

Gezien de beperkt aanwezige parkeermogelijkheden voor het personeel worden er door de entiteiten in verhouding meer fietsstallingen gevraagd voor het personeel (zijnde minimaal 54 i.p.v. 18) en voorzien we plaats voor 20 dienstfietsen. Dit resulteert in een ondergrondse parking van 759,98 m^2 PA.

Concreet levert dit in totaal een minimale benodigde oppervlakte van 5.852 m^2 PA (waarvan 4.760 m^2 PA bovengronds en 1.092 m^2 PA ondergronds).

Op basis van de mediaan verhouding van de gross floor area (GFA) t.o.v. de PA van alle VAC's (= 1,69) komen we uit op een bruto oppervlakte van ca. 9.890 m^2 bruto (waarvan 8.050 m^2 bovengronds en 1.850 m^2 ondergronds) (= GFA).

Samengevat zoeken we dus naar een gebouw met minstens 5.852 m^2 PA of 9.900 m^2 GFA (boven- en ondergronds samen).

D. INSCHATTING KOSTEN

De jaarlijkse huurprijs wordt geraamd op € 150/m^2 bruto bovengronds en € 60/m^2 bruto ondergronds. De parkeerplaatsen worden gesimuleerd aan € 100/maand. Dit is de ingeschatte prime rent in Turnhout. De huurprijs zou dan komen op € 1.315.980/jaar.

Andere kosten zoals huurlasten, technisch onderhoud en beheer, bewaking en beveiliging, worden ingeschat op basis van de gemiddelde cijfers afkomstig van de huidige VAC's. Voor energie en water daarentegen wordt er geen gemiddelde genomen over de VAC's maar baseren we ons op de cijfers van het Herman Teirlinck-gebouw (HT). Dit gezien het nieuwe VAC Turnhout eveneens een energiezuinig gebouw dient te zijn waardoor de parameters van HT het dichtste aansluiten.

Kosten (EUR) incl. VDAB	Totaal van de kosten van de huidige gebouwen (€/jaar)	Inschatting kosten nieuwe inhuring (€/jaar)
Huur	152.582	1.315.980
Huurlasten	12.883	68.607
Technisch onderhoud en beheer	186.975	168.500
Bewaking en beveiliging	2.627	36.630
Energie en water	145.101	33.957
Belasting (Gewest/Gemeente/OV)	7.354	99.000
Extra kosten (schoonmaak, afval…)	33.823	211.695
Verzekering	3.606	5.815
Totaal uitgaven huisvestingskost	**544.950**	**1.940.184**

VDAB zal een deel van het gebouw huren van Het Facilitair Bedrijf. De onderlinge afspraken worden nader uitgewerkt in een intentieverklaring tussen beide partijen. Onderliggende tabel geeft de kostenraming weer in hoofde van Het Facilitair Bedrijf (excl. VDAB).

Kosten (EUR) excl. VDAB	Totaal van de kosten van de huidige gebouwen (€/jaar)	Inschatting kosten nieuwe inhuring (€/jaar)
Huur	152.582	754.860
Huurlasten	12.883	39.882
Technisch onderhoud en beheer	40.949	97.951
Bewaking en beveiliging	2.627	21.294
Energie en water	46.170	19.740
Belasting (Gewest/Gemeente/OV)	7.354	57.550
Extra kosten (schoonmaak, afval…)	33.823	123.061
Verzekering	1.309	3.380
Totaal uitgaven huisvestingskost	**297.696**	**1.117.718**

Bovenstaand overzicht vergelijkt de kostprijs van de huidige verouderde kantoorgebouwen dewelke niet meer voldoen aan de behoeften van de entiteiten, met de kostprijs van een nieuw koolstofneutraal gebouw.

Echter om op een juiste basis te kunnen vergelijken dienen alle scenario's uit te gaan van gelijkaardige kwalitatieve gebouwen waarin voldoen wordt aan de behoeften van elke entiteit apart.

In onderstaand referentie-scenario wordt de kost van de huisvesting in hoofde van Het Facilitair Bedrijf weergegeven, ervan uitgaande dat de entiteiten in aparte nieuwe gebouwen worden gehuisvest dewelke voldoen aan hun respectievelijke noden. Op een periode van 18 jaar geeft dit volgend resultaat:

PERIODE 18j (2027 – 2044)	Referentie Scenario	Scenario centralisatie naar een VAC
Recurrente uitgaven	€ 21.762.406	€ 34.923.310
Recurrente inkomsten	€ 0	€ 14.804.388
Eenmalige uitgaven	€ 3.128.798	€ 2.728.362
Eenmalige inkomsten	€ 1.514.795	€ 1.514.795
TOTAAL RECURRENT	€ 21.762.406	€ 20.118.923
TOTAAL EENMALIG	€ 1.614.003	€ 1.213.567
ALGEMEEN TOTAAL CASHFLOW	**€ 23.376.409**	**€ 21.332.490**

De business case toont aan dat een gecentraliseerde huisvesting in één VAC-gebouw cashflow matig gezien interessanter is dan de totaalkost van de huisvesting in het referentie-scenario. Door te opteren voor deze centralisatie worden er synergiën gecreëerd met een totale besparing van

€2.043.919 tot gevolg. Alle ambtenaren van de Vlaamse overheid kunnen bovendien gebruik maken van de extra faciliteiten van een VAC.

Uit financieel en uit kwalitatief oogpunt wordt de centralisatie van alle entiteiten naar één nieuwbouw VAC op basis van een huurcontract op 18 jaar bijgevolg als voorkeurscenario aanschouwd.

E. TIMING

De publicatie van de selectieleidraad is voorzien tegen 28 november 2022. Het bestek wordt nadien uitgewerkt en zal eind juni 2023 aan de geselecteerde inschrijvers worden bezorgd. Een aanvraag tot gunningsbeslissing zal midden september 2024 worden voorgelegd aan de Vlaamse Regering. Nadien kunnen de werkzaamheden starten en wordt de voorlopige aanvaarding verwacht tegen 25 januari 2027. Een volledige ingebruikname van het gebouw door de entiteiten van de Vlaamse overheid is voorzien tegen eind april 2027.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

1. Eenmalige uitgaven

De eenmalige kosten worden geraamd op **€ 2.728.362** zoals toegelicht in onderstaande tabel en vallen voornamelijk in 2026 (cf. Bijlage 1_eenmalige inkomsten en uitgaven)
Deze bedragen zijn ramingen van eigen investeringskosten voor Het Facilitair Bedrijf. Het zijn voorlopige bedragen en onderling inwisselbaar.

EENMALIGE UITGAVEN	Vastlegging (euro)
Eigen inrichtingswerken	431.524
Los meubilair	482.943
Audiovisuele inrichting	268.931
Eigen werken incl. beveiliging eindapparatuur	209.681
Verhuis entiteiten	88.154
ICT	303.476
Wederinstaatstellingkosten	96.118
Inrichtingswerken huurder (IWH)	669.014
Ondersteuning studiebureaus en juridisch advies	119.543
Overlappende huur, lasten en kosten	58.978
Totalen eenmalige kosten	**2.728.362**

2. Eenmalige inkomsten

De eenmalige inkomsten verwacht door verkoop van 3 eigendomspanden wordt ingeschat op € 1.514.795. Alle eigendomspanden worden verkocht na de verhuis van de entiteiten naar het nieuwe VAC Turnhout.

3. Samenvatting eenmalige inkomsten en uitgaven

Het saldo van de eenmalige inkomsten en uitgaven bedraagt zodus € -1.213.567. Daarvan zal € 358.690 uit het budget van het programma Hybride Werken komen.

4. Recurrente uitgaven

De recurrente kosten worden ingeschat op € 34.923.310 in totaal over een periode van 18 jaar. Dit past niet binnen de enveloppe die vandaag wordt besteed aan recurrente uitgaven. Echter door de centralisatie naar één gebouw in plaats van de huisvesting van de entiteiten in aparte gebouwen worden er synergiën gecreëerd met een financieel gunstiger resultaat.

Een deel van de recurrente uitgaven wordt daarnaast vergoed door VDAB (cfr. 5. Recurrente inkomsten)

5. Recurrente inkomsten

Te noteren valt dat er onderling een vergoeding zal betaald worden door VDAB aan Het Facilitair Bedrijf dewelke zal optreden als hoofdcontractant. Deze onderlinge vergoeding wordt bepaald in functie van de initieel toegekende oppervlakte aan VDAB en onderling af te spreken verdeelsleutels. Dit resulteert in een geraamd bedrag van € 14.804.388 over een periode van 18 jaar. Deze onderlinge afspraken worden nader uitgewerkt in een intentieverklaring tussen beide partijen.

6. Samenvatting recurrente inkomsten en uitgaven

Het saldo van de recurrente inkomsten en uitgaven bedraagt zodus € - 20.118.923.

De inspectie van Financiën verleende een gunstig advies met voorwaarden op 08/09/2022.
Het begrotingsakkoord werd bekomen op 28/11/2022.

B. ESR-TOETS

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een generiek kantoorgebouw, met een looptijd van 18 jaar zonder contractuele mogelijkheid tot automatische verlenging, potentiële ontbinding van de huurovereenkomst i.g.v. wanprestatie en prestatie-eisen die kunnen leiden tot vermindering van de huurkost indien deze niet gehaald worden Op basis van voorgaande kunnen we besluiten dat er geen elementen zijn om aan te nemen dat dit dossier niet ESR-neutraal is.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Er is geen weerslag op het personeelsbestand of het personeelsbudget van de Vlaamse overheid zodat het akkoord van de Vlaamse minister van Bestuurszaken niet vereist is.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

De voorliggende nota heeft geen weerslag op het personeel, de werkingsuitgaven, investeringen, schuld en ontvangsten van de lokale besturen.

4. VERDER TRAJECT

Na goedkeuring van deze nota zal de Vlaamse Regering nog haar akkoord gevraagd worden over de gunningsbeslissing.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- Haar goedkeuring te geven over de verdere uitwerking van het voorkeursscenario waarbij een nieuw VAC te Turnhout wordt ingehuurd.
- Het Facilitair Bedrijf de opdracht te geven de selectieleidraad en het bestek uit te werken met aandacht voor toegankelijkheid en duurzaamheid. De gunningsbeslissing dient ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Vlaamse Regering.

Minister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Buitenlandse Zaken, Cultuur, Digitalisering en Facilitair Management

Jan Jambon

Bijlage: Nota VR VAC Turnhout Bijlage Eenmalige inkomsten en uitgaven