

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 12

van **WIM VERHEYDEN**

datum: 30 september 2021

aan **JAN JAMBON**

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

Gebouwenpatrimonium Vlaamse overheid - Investerings

De Vlaamse overheid is eigenaar van heel wat (historische) gebouwen. Een dergelijk patrimonium dient onderhouden te worden en vraagt investeringen.

1. Is er een meerjarenplan waaruit blijkt hoeveel investeringen er de komende jaren nodig zijn om het gebouwenpatrimonium van de Vlaamse overheid te onderhouden?
2. Wat is het bedrag aan investeringen dat nodig is om dit plan te realiseren?
3. Hoeveel vierkante meter kantoorruimte heeft de Vlaamse overheid ter beschikking en over hoeveel vestigingen is die kantoorruimte verspreid?
4. Hoeveel procent van de gebouwen is eigendom van de Vlaamse overheid? Hoeveel procent wordt gehuurd?
5. Maakt de overheid ook gebruik van het bekende 'sale and lease back'-principe?
6. Hoeveel huur betaalt de Vlaamse overheid jaarlijks?
7. Welke noden (renovatiewerken enzovoort) zijn het dringendst?
8. Wat is het bedrag voor investeringen die men wil uitvoeren om het gebouwenpatrimonium energiezuiniger te maken? Hoeveel werd er al geïnvesteerd in het energiezuiniger maken van gebouwen in bezit van de Vlaamse overheid?



**Vlaams
Parlement**

JAN JAMBON

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

ANTWOORD

op vraag nr. 12 van 30 september 2021

van **WIM VERHEYDEN**

Hoewel ik bevoegd ben voor het algemeen beleid inzake vastgoedbeheer, zijn de functioneel bevoegde ministers verantwoordelijk voor het vastgoed onder hun beheer. Ik kan mij echter voor een deel van uw vragen baseren op Terra, die inventaris is van de gebouwen van de Vlaamse overheid en gevoed wordt door de entiteiten van de Vlaamse overheid.

1-2+7. Het Facilitair Bedrijf heeft een duurzame vastgoedstrategie opgesteld, die op 5 februari 2021 aan de Vlaamse Regering werd meegedeeld ([VR 2021 0502 MED.0053/2BIS](#)) en heeft de doorlichting van de gebouwen in zijn patrimonium gekoppeld aan de vastgoedstatus van die gebouwen:

- Voor gebouwen die in deze vastgoedstrategie op status 'Verlaten' staan, d.i. afstoten binnen de 3 – 4 jaar, wordt geen grondige doorlichting uitgevoerd. Voor deze gebouwen ligt de focus op functiebehoud en arbeidsveiligheid.
- Voor gebouwen die op status 'Middellange termijn behouden' staan, d.i. behoud voor een periode van 7 – 8 jaar maar daarna herevaluatie, wordt een NEN2767-gebaseerde doorlichting voorzien alsook basis energetische controle.
- Voor gebouwen die op status 'Lange termijn behouden' staan, d.i. behoud voor een langere periode of strategisch behoud, wordt een ELISE doorlichting voorzien.

De bepaling van de bouwtechnische performantie gebeurt via conditiemetingen volgens de Nederlandse NEN2767 norm of de multidisciplinaire ELISE-doorlichting waarbij naast de bouwtechnische conditie ook minimaal de energetische performantie, het brandrisico en de levensduur van de installaties gecombineerd doorgelicht worden.

In totaal voerde het agentschap in het eigen patrimonium zelf 67 conditiemetingen conform NEN2767 uit en liet het er 29 uitvoeren door externen. ELISE-doorlichtingen zijn reeds uitgevoerd op 4 eigen sites.

Voor alle grote kantoorgebouwen in beheer van Het Facilitair Bedrijf, ongeacht vastgoedstatus, worden bovendien de ISO14001 en ISO50001 principes gehandhaafd tot we deze gebouwen afstoten. Het spreekt voor zich dat bij het uitvoeren van energetische investeringen in die gebouwen de terugverdientijd en het CO₂/energie-besparingspotentieel kritisch worden doorgelicht.

Een conditiemeting leidt tot een verslag met doorgelichte objecten. Per object wordt een score gegeven voor de conditiestaat van het object (tussen 1 = nieuwbouwstaat en 6 = einde technische levensduur). Per object wordt ook een risicobeoordeling vermeld. De scores daartussen geven dus een beeld van de staat van een object, beoordeeld op basis van ernst, omvang en intensiteit (volgens NEN2767). De scores boven 3 wijzen op een redelijk hoge nood aan vervanging of ingrijpen. De combinatie van de score en de risicobeoordeling bepaalt de prioriteit.

Uit de conditiestaatmeting volgens NEN2767 volgt ook een beoordeling van de 'end of life', waarbij score 3 inhoudt dat 75% van de levensduur voorbij is en score 4 dat 87,5% van de levensduur voorbij is.

Per doorgelicht object is er ook een raming van de vervangingskost (excl. andere parameters zoals afbraakkosten, asbestrisico, BTW, manuren, ...).

Het agentschap geeft hierbij prioriteit aan de maatregelen met scores 4, 5 en 6, alsook scores 3 'end of life'. Objecten met score 5 en 6 zijn objecten die hoogstddringend aan vervanging toe zijn, bijv. wegens vergevorderde corrosie.

Deze verschillende dossiers werden echter nog niet samengevoegd conform de ELISE methodiek, die toelaat om zowel op management level als op meer gedetailleerd level conclusies te trekken voor meerdere gebouwen, dus een echte meerjarenplanning (met de bijhorende budgetten) voor de gebouwen in het patrimonium van Het Facilitair Bedrijf is er momenteel nog niet. De ELISE methodiek¹ werd opgesteld in samenwerking met VLISOG² (WTCB), en wordt momenteel reeds toegepast voor diverse gebouwen binnen de Vlaamse overheid, o.a. in de context van de opmaak van een duurzame vastgoedstrategie.

Ter illustratie kan ik u wel meegeven dat het agentschap jaarlijks ongeveer 7,25 miljoen euro uitgeeft aan onderhoudscontracten: 5,85 miljoen euro voor de multidisciplinaire onderhoudscontracten (in de grote kantoorgebouwen in beheer) en 1,39 miljoen euro voor het unidisciplinair onderhoud (incl. keuringen). Als ik daar ook nog de audits en andere eenmalige onderzoeken bij tel, komt dat totaal op 8,03 miljoen euro.

3. Van de 2904 gebouwen ingegeven in de databank zijn er 453 aangeduid als kantoor.

De netto kantooroppervlakte (voor 54% ingevuld) bedraagt 910.431 m².

De bovengrondse oppervlakte (voor 67% ingevuld) bedraagt 2.280.438m².

De ondergrondse oppervlakte (voor 24% ingevuld) bedraagt 327.764 m².

4. Van de 2904 gebouwen ingegeven in de databank, zijn er 2351 in eigendom van de Vlaamse overheid. Dit komt overeen met 81%. Voor 147 gebouwen werd geen eigenaar ingevuld (5%). Er worden 314 gebouwen gehuurd van derden waar telkens gebruikers van de Vlaamse overheid in gehuisvest zijn. Dit komt overeen met 11%. De overige 92 gebouwen (3%) betreffen een ander gebruiksrecht zijnde kosteloos gebruik, vruchtgebruik, opstal, terbeschikkingstelling.

5. Neen.

6. Volgens Terra worden er 314 gebouwen gehuurd. Voor 89% is de huur ingevuld. Deze bedraagt 89.311.980 euro.

Voor de huurgebouwen in beheer van Het Facilitair Bedrijf bedraagt de huur 68,9 miljoen euro. Hierbij zijn in sommige contracten/gebruiksovereenkomsten de lasten verrekend in de huur.

8. Het Facilitair Bedrijf zet al jaren in op een energiezuiniger en milieuvriendelijker patrimonium. Bovendien beheerst het agentschap zijn doelstellingen hieromtrent aan de hand van een gecertificeerd milieu- en energiemanagementsysteem conform ISO 14001 en 50001 voor de 10 grootste kantoorgebouwen in beheer van Het Facilitair Bedrijf, aangevuld met de Martelaarspleinsite. Een oplijsting van uitgevoerde maatregelen is beschikbaar in het energieprogramma, eigen aan het energiemanagementsysteem.

In deze gebouwen investeerde het agentschap een bedrag van 1.204.133 euro aan energie- en waterbesparende maatregelen gedurende de periode 2017-2021. Deze

¹ ELISE = Energy and Life Integrated in a Sustainable Environment, zie ook <https://www.vlisog.be/elise>

² Vlaams Initiatief Systematisch Onderhoud van Gebouwen (<https://www.vlisog.be/over-ons>)

middelen komen voort uit zowel de werkmiddelen van het agentschap, als het Vlaams Klimaatfonds (Luik 'kleine werken', zie verder).

Eigen aan de managementsystemen van Het Facilitair Bedrijf wordt er continu gestreefd naar verbetering. Ook in de toekomst staan nog maatregelen op de planning; hier zijn echter nog geen concrete budgetten aan gekoppeld.

Binnen het intern Klimaatplan Vlaamse overheid loopt het Actieplan Gebouwen, waarbij gestreefd wordt om het energieverbruik en CO₂-emissies van gebouwen te verminderen om zo als Vlaamse overheid het goede voorbeeld te geven. Het Facilitair Bedrijf kon hiervoor een beroep doen om de middelen uit het Vlaams Klimaatfonds. Het agentschap investeert deze middelen zowel in gebouwen die in beheer zijn van Het Facilitair Bedrijf, als in gebouwen van klanten van Het Facilitair Bedrijf.

Gelet op de bedragen uit de BBT BO2022 komen we op volgende verdeling voor de periode 2017-2021 (VAK):

- Kleine werken: 633.893 euro
- Enkelvoudige ingrepen: 2.412.725 euro
- Masterplannen: 40.677.795 euro
- Totaal: 43.724.413 euro

Voor VAK2022 wordt er op het krediet van masterplannen nog 8.694.074 euro voorzien.

Gelet op de bedragen uit de BBT BO2022 komen we op volgende verdeling voor de periode 2017-2021 (VEK):

- Kleine werken: 633.893 euro
- Enkelvoudige ingrepen: 2.412.725 euro
- Masterplannen: 25.839.388 euro
- Totaal: 28.886.006 euro

Voor de periode VEK2022 t.e.m. VEK2027 wordt er op het krediet van masterplannen nog 23.532.480 euro voorzien.

De masterplannen worden voor 70% gefinancierd door VKF-middelen en voor 30% door eigen middelen van Het Facilitair Bedrijf. De achterliggende reden hiervoor is dat bij dergelijke grote renovatie (uit het oogpunt van optimalisatie) niet alle ingrepen energetisch zijn, maar wel noodzakelijk om een gerenoveerd gebouw af te leveren. Vandaar dat Het Facilitair Bedrijf 30% voor eigen rekening neemt.

Dat geeft volgende cijfers:

- Masterplannen op aandeel Het Facilitair Bedrijf in de periode 2017-2021 (VAK): 17.433.341 euro
- Masterplannen op aandeel Het Facilitair Bedrijf voor VAK2022: 3.726.032 euro
- Masterplannen op aandeel Het Facilitair Bedrijf in de periode 2017-2021 (VEK): 11.074.023 euro
- Masterplannen op aandeel Het Facilitair Bedrijf in de periode 2022-2027 (VEK): 10.085.349 euro.