



COMMISSIE VAN DE EUROPESE GEMEENSCHAPPEN

Brussel, 16.12.1999
COM(1999) 713 definitief

MEDEDELING VAN DE COMMISSIE

VASTGOEDBELEID - BRUSSEL

MEDEDELING VAN DE COMMISSIE

VASTGOEDBELEID - BRUSSEL

INLEIDING

In juni 1996 heeft de Commissie een document over het gebouwenbeleid (SEC(96)1095 def.) aangenomen, waarmee werd beoogd een duidelijk kader voor maatregelen op dit vlak aan te geven.

De hoofdpunten van het document betroffen :

- verbetering op het punt van grootte en kwaliteit van de gebouwen met het oog op een rationelere installatie van de diensten en betere arbeidsomstandigheden voor het personeel;
- een grotere mate van verwerving van gebouwen, vooral via langlopende leasecontracten met koopoptie, aangezien onvoldoende middelen beschikbaar waren om onmiddellijk tot aankoop over te gaan;
- intensivering van de dialoog met de Belgische overheid om bij de behoeften van de Commissie aan gebouwen beter rekening te houden met stadsplanning en met de wensen van de inwoners.

In het kader van dit beleid zijn in 1996 en 1997 een aantal grote operaties uitgevoerd die er vooral toe hebben geleid dat het aandeel van de "eigen" gebouwen (d.w.z. gebouwen in volle eigendom of mettertijd te kopen gebouwen) is gestegen van 10 tot 33 %. De operaties betroffen grotere gebouwen of groepen gebouwen, zoals Charlemagne of de uitbreiding van het Breydelgebouw, om daarmee de gemiddelde grootte van de gebouwen meer in overeenstemming te brengen met die van de DG's en diensten.

In juni 1997 heeft de Commissie aan de Raad en het Europees Parlement de mededeling "Berlaymont - Stand van de onderhandelingen voor het vaststellen van een contractueel en financieel kader" (SEC (97) 1234 def.), doen toekomen.

In juli 1997 heeft de Commissie een "memorandum of understanding" met de Belgische Regering getekend over de renovatie en hernieuwde ingebruikneming van Berlaymont. Deze overeenkomst was een aanvulling op de in 1991 ondertekende overeenkomst (waarover hierna meer) en bepaalde dat de Commissie de kosten van renovatie van het gebouw zou dragen (geraamd op 325 miljoen €) en de waarde van de bestaande structuur en funderingen zou betalen (50 miljoen €) waartegenover de Belgische regering alle kosten van de verwijdering van het asbest (ongeveer 125 miljoen €) voor haar rekening zou nemen, voor een symbolische euro de grond zou overdragen, en ondertussen voor vervangende gebouwen zou blijven zorgen.

VOOR 1999/2000 GEPLANDE TRANSACTIES

Het is de bedoeling in 1999 een aantal onroerendgoedtransacties uit te voeren waarvan de meeste in 2000 effect zullen sorteren. Het is de bedoeling het hierboven geschetste beleid voort te zetten, met name om een rationeler structuur te creëren waarbinnen de nu aan de gang zijnde ingrijpende reorganisatie van de diensten van de Commissie kan worden uitgevoerd.

Het gaat om twee groepen transacties. De **eerste groep** omvat een aantal gebouwen (Kortenbergh 150 en 158, Nerviërslaan 9, Archimedes 25 en Rond-Point 3) die door de Commissie nu worden gebruikt op grond van huurcontracten die binnenkort aflopen. Deze gebouwen zullen worden verlaten voor nieuwere en/of grotere gebouwen. Zo zullen in de loop van het tweede kwartaal van het jaar 2000 de uitbreiding van het gebouw Belliard 232, het Millenniumgebouw naast Montoyer 34 en een groot gebouw in de Jozef II-straat (Emerald Court) in gebruik worden genomen. Wat de steeds terugkerende betalingen betreft, is dit budgettair neutraal, maar er zijn eenmalige inrichtingskosten die zullen worden gedekt uit de middelen die beschikbaar zijn op de begroting van 1999. Wat de beschikbare oppervlakte betreft, is er een kleine toeneming van ongeveer 3.000 m². De effecten van deze operatie zijn qua financiën en oppervlakte schematisch weergegeven in bijlage I.

De **tweede groep transacties** is ingewikkelder. Dit komt omdat het niet alleen gaat om onderhandelingen over contracten met één eigenaar van onroerend goed of één projectontwikkelaar, maar ook over het sluiten van een overeenkomst met de Belgische regering, vertegenwoordigd door de Regie der gebouwen. De laatstgenoemde overeenkomst zal een wijziging zijn op de al eerder genoemde overeenkomst van 1991. De reden hiervoor is dat bij de transacties die betrekking hebben op de gebouwen Eurosquare, het voormalige klooster Van Maerlant en Belliard 100, deze nieuwe gebouwen in de plaats komen van vervangende gebouwen die nu in het kader van de overeenkomst uit 1991 worden gehuurd door de Belgische regering, die ook die huur betaalt.

Daarom moet overeenstemming worden bereikt over een aanhangsel bij laatstgenoemde overeenkomst zodat de Commissie in plaats van de vervangende gebouwen van lagere kwaliteit de bovengenoemde betere gebouwen kan gebruiken. Het betekent ook dat voor twee van de drie gebouwen het door België betaalde geld een bijdrage zal zijn voor de aankoop van de gebouwen, zodat de investering voor beide partijen beter is.

Ook in dit geval echter dient de eigenaar te worden betaald voor de inrichtingskosten van de drie nieuwe gebouwen. Dat zal gedeeltelijk worden bekostigd uit middelen die beschikbaar zijn op de begroting voor 1999. Voor het resterende gedeelte zullen die kosten worden verwerkt in de jaarlijkse huur.

Het ruilen van de gebouwen van lagere kwaliteit voor gebouwen van hogere kwaliteit zal wat de jaarlijks terugkerende betalingen betreft budgettair vrijwel neutraal zijn: er is een klein bedrag aan extra uitgaven namelijk 630.000 €.

Vanaf de zesde maand na de voorlopige oplevering van het Berlaymontgebouw zal de Commissie de betalingen voor deze drie nieuwe gebouwen voor haar rekening nemen. De consequenties daarvan zijn in de tabel in bijlage 3 verwerkt.

Deze transacties met drie partijen zijn schematisch weergegeven in bijlage 2.

De toeneming van de uitgaven in verband met de "Operatie Berlaymont" is ongeveer 4,25 miljoen € hoger dan de in de mededeling van de Commissie van juni 1997 genoemde 18 miljoen €. Dit komt doordat in 2003 slechts ongeveer 90.000 m² kantoor zal worden verlaten (in plaats van 110 000 m², zoals eerder gezegd) om over de ruimte te beschikken die nodig is in verband met de geplande renovatie van het gebouw "Loi 86" in 2003-2004.

CONCLUSIE

Gezien de totale budgettaire consequenties van bovengenoemde transacties, dient de Begrotingsautoriteit te worden ingelicht.

De tendens in de begrotingsuitgaven in de periode 2000-2004 is weergegeven in bijlage 3. Deze tendens blijft binnen het kader van rubriek 5. Administratieve uitgaven van het Interinstitutionele akkoord van 6 mei 1999.

Daarom wordt de Commissie gevraagd:

- haar goedkeuring te geven aan de in deze mededeling beschreven onroerendgoedtransacties;
- ermee in te stemmen dat deze mededeling ter informatie aan de Begrotingsautoriteit wordt toegezonden.

BIJLAGEN 1**RATIONALISERING – EUROPESE COMMISSIE**

<u>Effecten qua oppervlakte :</u>				
	- m²		+ m²	
N--9	- 9.000		9.000	B232 (uitbreiding)
C150	- 9.000			
C158	- 6.500		19.000	Emerald Court
A-25	- 5.000			
RP-3	- 4.500		9.000	Millenium
	- 34.000		37.000	
	Verschil :	+ 3.000 m²		
<u>Budgettaire effecten :</u>				
	- Euro		+ Euro	
	<i>Huur & belasting</i>		<i>Huur</i>	
N--9	- 2.509.000		2.000.000	B232 (uitbreiding)
C150	- 2.456.000			
C158	- 1.365.000		4.250.000	Emerald Court
A-25	- 962.000			
RP-3	- 1.018.000		2.000.000	Millenium
	- 8.310.000		8.250.000	
	Verschil :	- 60.000 €		

BIJLAGEN 2

RATIONALISERING – REGIE DER GEBOUWEN

<u>Effecten qua oppervlakte :</u>				
	- m²		+ m²	
SC14	- 11.000		28.000	Eurosquare
B-68	- 7.500		8.500	Klooster VM
T120	- 12.500		5.500	B100
TRMF	- 7.000			
	- 38.000		42.000	
	Verschil :	+ 4.000 m²		
<u>Budgettaire effecten :</u>				
	- Euro		+ Euro	
	<i>Huur en belasting</i>		<i>Huur</i>	
SC14	- 2.820.000		8.045.000	Eurosquare (1)
B-68	- 2.264.000		1.660.000	Klooster VM
T120	- 3.409.000		1.300.000	B100
TRMF	- 1.882.000			
	- 10.375.000		11.005.000 (2)	
	Verschil :	+ 630.000 €		

(1) Inclusief inrichtingskosten.
(2) Vanaf de zesde maand na de voorlopige oplevering van het Berlaymontgebouw zal de Commissie de betalingen voor deze drie nieuwe gebouwen voor haar rekening nemen.

BIJLAGEN 3**VASTGOEDBELEID 2000 – 2004****Constate prijzen (2000)**

Vastgoedbeleid (in miljoen € tegen constante prijzen)	2000	2001	2002	2003	2004
Ontwikkeling gebouwenpark BXL (exclusief "Berlaymont")	106,3	109,1	109,8	109,6	108,8
Berlaymont	14,0	14,0	20,5	27,0	27,0
Gebouwen ter vervanging van Berlaymont	3,3	2,5	2,5	20,7	28,0
Gebouwen van de Commissie die worden verlaten bij de terugkeer naar Berlaymont	15,8	15,8	15,8	-	-
Operatie Berlaymont	33,1	32,3	38,8	47,7	55,0
Huur en erfpacht BXL	139,4	141,4	148,6	157,3	163,8
Huur en erfpacht LUX	31,6	31,6	31,6	31,6	31,6
Huur en erfpacht Dublin - Karlsruhe	1,4	1,4	2,2	2,2	2,2
Verwachte stijging begrotingspost A-200 "Huur en erfpacht" in %	172,4	174,4	182,4	191,1	197,6
In miljoen € tegen constante prijzen 2000		1,2 %	4,6 %	4,8 %	3,4 %
		+2,0	+8,0	+8,7	+6,5
Ontwikkeling in m ²	687.000	694.000	700.000	700.000	705.000