

Informatienota van het Secretariaat-generaal van de Raad over het vastgoedprogramma (27 februari 2003)

Caption: Met het oog op de aanstaande uitbreidingen stelt het Secretariaat-Generaal van de Raad van de Europese Unie aan het Coreper, tweede deel, op 27 februari 2003 voor, de vastgoedplanning van de Raad te actualiseren. Deze informatienota wijst op de mogelijk noodzakelijke verbouwingen bij de bestaande gebouwen en bouwplannen om aan het ruimtetekort na de volgende uitbreidingsrondes tegemoet te komen.

Source: Note d'information du Secrétariat général du Conseil au Comité des Représentants Permanents (2ème partie). Objet: Programmation immobilière dans la perspective des prochains élargissements, 6864/03, IMM 1. Bruxelles: Conseil de l'Union européenne, 27.02.2003. 13 p.
<http://register.consilium.europa.eu/pdf/fr/03/sto6/sto6864fr03.pdf>.

Copyright: (c) Translation Centre Virtuel de la Connaissance sur l'Europe (CVCE)
All rights of reproduction, of public communication, of adaptation, of distribution or of dissemination via Internet, internal network or any other means are strictly reserved in all countries.
Consult the legal notice and the terms and conditions of use regarding this site.

URL:

http://www.cvce.eu/obj/informatienota_van_het_secretariaat_generaal_van_de_raad_over_het_vastgoedprogramma_27_februari_2003-nl-eedaed44-70ca-4e27-b801-1f7bc5bf2472.html



Last updated: 05/07/2016

Informatienota van het Secretariaat-generaal van de Raad aan het Comité van Permanente Vertegenwoordigers (2e deel) over het vastgoedprogramma (Brussel, 27 februari 2003)

I. Inleiding

Er wordt aan herinnerd dat het Comité van Permanente Vertegenwoordigers in 2001 en 2002 een aantal richtsnoeren heeft vastgelegd voor het vastgoedprogramma van de Raad, met het oog op toekomstige uitbreidingen en op basis van de beoordelingen door het Secretariaat-generaal.

Rekening houdend met de ontwikkelingen die zich intussen hebben voorgedaan, geeft het Secretariaat-generaal van de Raad hierna de jongste inlichtingen terzake en stelt het voor om dit programma te updaten.

II. Brussel

1. Huidige situatie en toekomstige behoeften

Er wordt aan herinnerd dat de Raad momenteel beschikt over 165.900 m² bruto-oppervlakte bovenbouw¹ die als volgt verdeeld is:

• in eigendom :

- gebouw Justus Lipsius, deel Conferenties : 55.680 m²
- gebouw Justus Lipsius, deel Secretariaat : 82.280 m²

• gehuurd :

- gebouw Frère-Orban : 11.100 m²
 - gebouw Kortenbergh 150 : 9.020 m²
 - gebouw Kortenbergh 158 : 6.250 m²
 - gebouw Froissait (2e verdieping) : 760 m²
- 165.090 m²

De huidige gebouwen worden allemaal volledig gebruikt, hebben geen reserves meer om tegemoet te komen aan de huidige behoeften en zijn evenmin voorzien op de beoogde toename van de activiteiten en van het personeel.

Met het oog op de toekomstige toetredingen had het Secretariaat-generaal in het verleden reeds, in samenspraak met de Groep Antici, een inschatting gemaakt van de behoeften betreffende de vergaderzalen en kantoren, evenals van de spreiding ervan in de tijd.²

In aansluiting op deze studies heeft het Comité van Permanente Vertegenwoordigers gesteld dat het Justus Lipsius-gebouw het hoofdgebouw van de Instelling moet blijven, en heeft het in deze optiek ingestemd met een programma van verbouwingen aan dit gebouw, onder meer wat betreft de vergaderzalen en de perslokalen³.

De Raad heeft eveneens geconstateerd dat, in geval van een toetreding van 10 nieuwe landen, de behoeften inzake kantoren geraamd worden op ongeveer 65.000 m² bruto-oppervlakte bovenbouw, en dat ingeval de gebouwen Frère-Orban en Kortenbergh verlaten worden, deze behoeften kunnen oplopen tot ongeveer 90.000 m². In dat opzicht heeft hij het Secretariaat-generaal van de Raad nu de toelating gegeven om over te gaan tot de huur van het gedeelte 2003 van de extra kantoorgebouwen die zijn voorzien voor 2003 en 2004.

2. Verbouwing van het Justus Lipsius-gebouw

Opdat het Justus Lipsius-gebouw zou voldoen aan de behoeften in verband met de toekomstige

uitbreidingen en om in dit gebouw de zittingen van de Europese Raad te kunnen organiseren, is het volgende programma van werkzaamheden gestart of gepland.

a) De inrichting van 2, zelfs 3 of 4 vergaderzalen met 22/25 tolkcabines.

Dit programma omvat :

- de inrichting van de zaal 35.4 (2 x 75 plaatsen voor de delegaties en 22 tolkcabines) ; deze werkzaamheden zijn gestart in 2002 en deze zaal zal beschikbaar zijn vanaf 1^{er} juli 2003 ;
- de vergroting van de zaal 50.1 (2 x 92 plaatsen voor de delegaties en 25 tolkcabines) ; op voorwaarde dat de bouwvergunning tijdig afgeleverd wordt, zullen de verbouwingswerken van start gaan in juli 2003, zodat de nieuwe zaal beschikbaar zou zijn vanaf 1^{er} mei 2004 ;
- de aanpassing van de tolkuitrusting van de zalen 50.6/50.7 opdat in deze zaal getolkt kan worden in 22 talen ; deze werken zouden kunnen worden aangevat vanaf juni 2004, zodat de twee zalen opnieuw operationeel zouden zijn in september 2004 ;
- eventueel de inrichting in de reservezone op de 20e verdieping, van een zaal die identiek is aan zaal 35.4 (2 x 75 plaatsen voor de delegaties en 22 tot 24 tolkcabines) ; indien nodig kunnen deze werkzaamheden gepland worden in 2005.

b) De bouw van een extra verdieping in SG.70.

Deze verdieping is bestemd voor 10/13 nieuwe delegaties in ongeveer identieke omstandigheden als bij de huidige delegaties. De bouw van deze extra verdieping zal ongeveer 18 maanden duren.

Aangezien de bouwvergunning voor deze werkzaamheden echter nog niet afgeleverd is, zullen de nieuwe delegaties ondergebracht moeten worden in tijdelijke lokalen op een andere plaats in het Justus Lipsius-gebouw.

c) De vergroting van het Perscentrum.

De behoeften om het Perscentrum te vergroten zijn het gevolg van enerzijds de uitbreiding en anderzijds de organisatie van de zittingen van de Europese Raad in het Justus Lipsius-gebouw⁵.

Deze werkzaamheden omvatten meer bepaald:

- de uitbreiding van het Perscentrum met werkruimten, briefingzalen en radio/TV-cabines ten koste van parkeerplaatsen in CO.01/02 ; deze werkzaamheden zijn voor het grootste deel gebeurd in 2002 ; op deze verdiepingen moeten echter nog een aantal extra werkzaamheden worden uitgevoerd (extra cabines, mobiele wanden in een aantal briefingzalen, TV-studio).
- de overdekking van de binnenplaats van de hoofdingang en de verplaatsing van de toegangscontrole ; op voorwaarde dat de bouwvergunningen bekomen worden, is de uitvoering van deze werkzaamheden gepland in de loop van 2003, 2004 en 2005 ; via deze nieuwe structuren zou enerzijds de veiligheid in het Justus Lipsius-gebouw moeten verbeteren, en zou men anderzijds over een polyvalente ruimte moeten kunnen beschikken die tijdens de zittingen van de Europese Raad kan dienen als werkruimte voor de pers⁶.

Wat deze verbouwingswerken betreft, moet worden opgemerkt dat de opgelopen achterstand bij het bekomen van de bouwvergunningen alle werkzaamheden blokkeert die daaruit voortvloeien en dus meer bepaald:

- heden al de bouw van een verdieping in SG.70 voor de nieuwe delegaties en de verplaatsing van de toegangscontrole aan de hoofdingang,
- en binnenkort de uitbreiding van de vergaderzaal 50.1 en de overdekking van de binnenplaats van de hoofdingang.

Het is dus noodzakelijk dat deze vergunningen gedeblokkeerd en snel afgeleverd worden.

3. Extra gebouwen

Er wordt aan herinnerd dat de totale behoeften inzake oppervlakte voor de Raad, met betrekking tot de komende toetredingen, ongeveer 90.000 m² bruto-oppervlakte bovenbouw bedragen, in de veronderstelling dat de randgebouwen⁷ verlaten worden.

Om aan deze behoeften te kunnen voldoen, zijn twee projecten gepland:

- het LEX-gebouw,
- het Résidence Palace-gebouw.

a) LEX-gebouw

Er wordt aan herinnerd dat het Secretariaat-generaal van de Raad in juli 2001 een onderzoek is gestart van de Brusselse vastgoedmarkt, om een gebouw te kunnen kopen of huren dat voldoet aan de behoeften⁸.

Naar aanleiding van dit onderzoek zijn onderhandelingen gestart met de projectontwikkelaars van het LEX-gebouw (Wetstraat 145), met het oog op de aankoop van dit gebouw. Dit gebouw van 58.600 m² bruto-oppervlakte bovenbouw omvat onder meer:

- een ruimte waar 7 vergaderzalen kunnen worden ingericht (2 x 70 plaatsen voor de delegaties, 30 tolkcabines)⁹ : 9.600 m²
- kantoren voor de diensten van het Secretariaat-generaal : 39.200 m²
- een restaurantzone en keukens : 4.000 m²
- een polyvalente ruimte op de benedenverdieping en op de 1^e verdieping : 2.600 m²
- de technische lokalen ondergronds : 3.200 m²

De onderhandelingen met de projectontwikkelaar zijn tot tevredenheid van het Secretariaat-generaal zo goed als beëindigd, onder meer voor wat betreft de kwaliteit, termijnen, kost en financiering. Mits een rectificatie van de teksten zou het contract dan half maart ondertekend kunnen worden. In dat geval, en behoudens onvoorziene gebeurtenissen, zal het LEX-gebouw eind 2006 door de Raad in gebruik kunnen worden genomen.

De terugbetaling van de aankoop van dit gebouw zal gebeuren in de vorm van voorschotten tijdens de duur van de bouw, en tegen betaling van een erfpacht gedurende 27 jaar na de ingebruikname van het gebouw.

b) Résidence Palace-gebouw

Op 21 oktober 2002 hebben de vertegenwoordigers van de Belgische regering bij het Secretariaat-generaal van de Raad een technisch dossier ingediend betreffende de eventuele overdracht van blok A van het Résidence Palace-gebouw aan de Raad (Wetstraat 155).

Het gaat om een dossier dat de huidige situatie van dit gebouw beschrijft, evenals een aantal werkzaamheden die reeds overwogen worden. Dit dossier omvat onder meer:

- de plannen en een technische beschrijving van het bestaande gebouw,
- de stedenbouwkundige mogelijkheden en beperkingen,
- de beoogde werkzaamheden (spoorweg),

- de verschillende erfdienstbaarheden die het goed belasten (onder meer de spoorweg en de verbindingen met de andere blokken van het Résidence Palace-gebouw).

Uit dit dossier blijkt dat het mogelijk zou zijn (door renovatie, afbraak en verbouwing en/of door nieuwbouw) een gebouw van ongeveer 35.000 tot 45.000 m² bruto-oppervlakte bovenbouw op te richten.

Dit technisch dossier is onderzocht door de diensten van het Secretariaat-generaal, en er zijn besprekingen gestart met de vertegenwoordigers van de Belgische staat om opheldering te brengen in:

- de kwesties inzake stedenbouw (mogelijkheid om vergunningen te bekomen, overdracht van de verplichting om compensatiegebouwen te zetten, bescherming van een aantal historische delen van het gebouw, gevolgen van bepaalde erfdienstbaarheden) ;
- de kwesties inzake veiligheid (station en ondergrondse spoorweg, erfdienstbaarheden) ;
- de kwestie van de toekomstige bestemming van het gebouw (zetel van de Europese Raad en/of de Raad, Coreper, Perscentrum, Kantoren) ;
- de termijnen en de procedures van de realisatie ;
- de kwesties van de kosten en financieringsmodaliteiten.

Het Secretariaat-generaal wil het Comité van Permanente Vertegenwoordigers belasten met dit dossier zodra het, samen met de bevoegde Belgische autoriteiten, de verschillende bovengenoemde punten heeft kunnen ophelderen.

4. Overgangsgebouwen

In het kader van de aanpak die reeds goedgekeurd is door het Comité van Permanente Vertegenwoordigers en in afwachting van de realisatie van het LEX-gebouw (eind 2006) en van het Résidence Palace-gebouw (na I 2007), moet de Raad vanaf 2003, afgezien van de ruimten die reeds gebruikt worden, beschikken over "vervangende" uitbreidingen.

Volgens de gegevens die zijn vastgelegd in 2002, zou een totale oppervlakte nodig zijn van 26.280 m² bruto bovenbouw (kantoren), te vermeerderen met een bruto-oppervlakte van 2.400 m² voor de tijdelijke huisvesting van de nieuwe delegaties.¹¹ Deze extra oppervlakten zouden moeten kunnen voorzien in de bestaande behoeften, evenals in de onmisbare extra ruimten naar aanleiding van de uitbreiding.

Zo heeft het Secretariaat-generaal, voor de schijf 2003 van deze behoeften, in augustus 2002 een onderzoek uitgevoerd op de huurmarkt. Uit de 40 ontvangen voorstellen en op basis van de prijs-kwaliteitverhouding en de termijnen hebben de diensten van het Secretariaat-generaal het Rolin-gebouw (hoek Waversesteenweg en Louis Schmidtlaan in Etterbeek) geselecteerd. Het gaat om een gebouw van 18.800 m² oppervlakte bovenbouw, dat wordt gehuurd vanaf 1 april 2003 voor een periode van 9 jaar, maar waarvan de huur jaarlijks opzegbaar is vanaf 1 april 2007.

Betreffende de schijf 2004 van de overgangsbehoeften (26.280 m² + 2.400 m² - 18.800 m² = 9.880 m²) wil het Secretariaat-generaal vanaf juli 2003 een nieuw onderzoek starten van de huurmarkt.

5. Crèchegebouw

De situatie van het aantal opvangplaatsen voor kinderen van Europese ambtenaren is sterk verslechterd en heeft nu een onhoudbaar niveau bereikt. Dit huidige tekort aan plaatsen zou nog stijgen na de uitbreiding, rekening houdend met de groei en de verjonging van het personeel die daaruit voortvloeit.

Bovendien blijkt het op interinstitutioneel vlak onmogelijk te zijn om in 2004, zelfs in 2005, over voldoende capaciteit te beschikken voor kinderopvang¹².

Naar aanleiding van deze situatie heeft het Europese Parlement al procedures opgestart om vanaf 2004 over een eigen crèche te beschikken. Het Secretariaat-generaal van zijn kant vindt eveneens dat de Raad over een

eigen crèche moet beschikken.

Op basis van een studie van de huidige structuur en de voorspelbare impact van de uitbreiding zullen er in 2004 minimum 135 kinderopvangplaatsen nodig zijn voor het Secretariaat-generaal. Afhankelijk van het aantal beschikbare plaatsen zou de crèche ook toegankelijk kunnen zijn voor kinderen van leden van de Permanente Vertegenwoordigingen.

De vastgoedkredieten die zijn aangevraagd voor 2004, zullen bijgevolg rekening houden met de huur (gedurende 6 maanden) en de inrichting van een dergelijke crèche ($\pm 4.000 \text{ m}^2$ bruto-oppervlakte bovenbouw). Op basis daarvan wil het Secretariaat-generaal vanaf juli 2003 de vastgoedmarkt onderzoeken met het oog op de huur of de huurkoop van een crèchegebouw.

III. Andere vestigingsplaatsen

1. Luxemburg

De Luxemburgse autoriteiten zijn in 2001 gestart met een uitbreiding en een volledige renovatie van het Conferentiecentrum van Kirchberg.

Volgens dit programma zal de Raad de huidige infrastructuur kunnen blijven gebruiken tot eind 2003/begin 2004. In dit gebouw zullen vanaf april 2003 bijkomende lokalen ter beschikking gesteld worden, om daarin tijdelijk de nieuwe delegaties te kunnen onderbrengen.

Daarna, van 2004 tot 2007, zullen de zittingen van de Raad tijdelijk plaatsvinden in de gebouwen van de Internationale Beurs van Luxemburg. In deze gebouwen zullen tijdelijk vergaderzalen worden ingericht met 20/22 tolkcabines, lokalen voor 25/28 delegaties, evenals lokalen voor de pers.

Er wordt verwacht dat de Raad in 2007 opnieuw zijn intrek zal kunnen nemen in de aangepaste lokalen van het Conferentiecentrum van Kirchberg.

2. Genève

Er wordt aan herinnerd dat de Raad van de Europese Unie sinds 1973 ondergebracht is in de lokalen van het Internationaal Conferentiecentrum in Genève (CICG). Er wordt bovendien aan herinnerd dat enerzijds voorzien is dat het CICG in 2004 gesloten zal worden voor grondige renovatiewerken, en anderzijds dat de huidige lokalen ontoereikend zullen zijn met het oog op toekomstige uitbreidingen¹³.

In deze optiek is het Secretariaat-generaal van de Raad in juli 2001, samen met de Commissie, een onderzoek gestart van de vastgoedmarkt in Genève, met het oog op de huur van een ruimte voor vergaderzalen en kantoren, die is aangepast aan de behoeften van de twee Instellingen.

Uit de 15 ontvangen voorstellen hebben de twee Instellingen het project Grand Pré geselecteerd, dat het best beantwoordde aan de behoeften en dat de beste prijs-kwaliteitverhouding had.

De onderhandelingen die begin 2002 gestart zijn met de projectontwikkelaar, hebben in de eerste plaats voor meer duidelijkheid gezorgd in de configuratie van de plaatsen, zoals de organisatie van de toegangen, de configuratie van de vergaderzalen en van de kantoren binnen een ruimte van 3.180 m^2 bruto-oppervlakte bovenbouw.

Daarna zijn de technische specificaties, de kwesties van kostprijs en termijnen, evenals de juridische aspecten uitgewerkt. Het huurcontract wordt nu opgesteld om in maart 2003 ondertekend te worden. In deze veronderstelling zouden de nieuwe lokalen eind 2004 in gebruik genomen kunnen worden, dit is op het ogenblik waarop de renovatiewerken aan het CICG gestart zullen zijn.

3. New York

Zoals op de andere werkplaatsen heeft de uitbreiding van de Europese Unie tot gevolg dat de beschikbare ruimte (onder meer voor vergaderzalen) niet meer aan de behoeften zal beantwoorden.

De huidige locatie van het Verbindingsbureau (823 UN Plaza) is bovendien zeker niet langer de meest geschikte plaats met het oog op de veiligheid van de informatie.

In dit verband is in december 2002 overgegaan tot een onderzoek van de plaatselijke huurmarkt met het oog op hetzij een verhuizing van het Verbindingsbureau, hetzij een uitbreiding, herinrichting en beveiliging van het huidige gebouw.

Op basis van een gedetailleerde analyse betreffende de functionele aspecten, de veiligheid, de kosten en de termijnen is de keuze gevallen op het gebouw 222 E 41 Street. Op voorwaarde dat de ruimten in dit gebouw effectief beschikbaar zijn¹⁴, zal het Secretariaat-generaal heel binnenkort deze keuze kunnen bevestigen bij de eigenaar van de plaats. Als dat zo is, zal het Verbindingsbureau eind 2003 kunnen worden ondergebracht in deze nieuwe lokalen.

IV. Conclusies

Zoals uit het bovenstaande rapport blijkt, is het Secretariaat-generaal van de Raad in 2002 sterk vooruit kunnen gaan op het vlak van de installatie van vastgoedstructuren met het oog op toekomstige uitbreidingen. Op voorwaarde dat enerzijds de bouwvergunningen (verbouwing van het Justus Lipsius-gebouw) en anderzijds de begrotingskredieten bekomen worden, kan het vastgoedprogramma als volgt worden samengevat:

a) Brussel

- Wat de vergaderzalen betreft, is het Secretariaat-generaal al gestart met grote aanpassingswerken aan het Justus Lipsius-gebouw, die het wil voortzetten in 2003, 2004 en 2005.
- Wat de nieuwe delegaties betreft en in afwachting van de bouw van een extra verdieping zullen tijdelijke lokalen worden ondergebracht in het Justus Lipsius-gebouw.
- Wat de pers betreft, is overgegaan tot een eerste uitbreiding in 2002 die zal worden voortgezet in 2003, 2004 en 2005.
- Wat de overgangsbehoeften inzake kantoren voor het Secretariaat-generaal betreft, heeft deze instelling het Rolin-gebouw gehuurd en zal het vanaf 2004 een ander vervangingsgebouw huren; het Secretariaat-generaal is ook van plan om een crèchegebouw te huren.
- Op lange termijn wil het Secretariaat-generaal, rond midden maart 2003, het huurkoopcontract van het LEX-gebouw sluiten en is het met de Belgische overheid de eerste besprekingen gestart betreffende de terugname van blok A van Résidence Palace.

b) Andere plaatsen

- Voor Luxemburg zal door de Luxemburgse autoriteiten een tijdelijke infrastructuur worden ingericht in afwachting van de uitbreiding en de renovatie van het Conferentiecentrum van Kirchberg.
- Voor Genève wil het Secretariaat-generaal begin maart 2003 een contract sluiten waardoor het eind 2004 over nieuwe lokalen zou kunnen beschikken.
- Voor New York zijn de onderhandelingen flink opgeschoten en mits een bevestiging van de keuze zou het Verbindingsbureau eind 2003 geïnstalleerd kunnen worden in nieuwe lokalen.

De budgettaire gevolgen van de werkzaamheden, huuroperaties en overnames, waarvan hierboven sprake, maken deel uit van de documentatie die binnenkort zal worden overgemaakt aan het Comité van Permanente Vertegenwoordigers in het kader van de opstelling van de begroting 2004. Ze worden samengevat in de bijgevoegde tabel.

Bijlage

[Tabel]

¹ Behalve kelderverdiepingen en behalve opslagplaatsen in Overijse.

² Onder meer docs 14365/3/01 en 7301/02.

³ Onder meer docs 15473/01.

⁴ Doc. 10869/02.

⁵ In afwachting van de bouw of inrichting van definitieve ruimten, bijvoorbeeld in het Résidence Palace-gebouw.

⁶ Om zo, naar aanleiding van een belangrijke gebeurtenis (onder meer de Europese Raad), de huur en de installatie van tijdelijke structuren (containers en tenten) enerzijds en het gebruik van de vergaderzalen van de verdiepingen 20 en 35 anderzijds te vermijden.

⁷ Deze behoeften komen overeen met de veronderstelde toetreding van 10 nieuwe landen; rekening houdend met de lopende onderhandelingen rond latere mogelijke uitbreidingen meent het Secretariaat-generaal van de Raad dat deze schatting over enkele jaren reeds achterhaald zal zijn.

⁸ Doc. 12836/01.

⁹ In een eerste fase (2006) zouden slechts 2 of 3 zalen volledig kunnen worden ingericht; de andere zalen zouden stelselmatig kunnen worden ingericht naar gelang van de behoeften in daartoe bestemde volumes.

¹⁰ Doc. 7301/02.

¹¹ Zie hierboven, punt II.2b).

¹² De Commissie onderzoekt reeds sinds 2001 de bouw van een grote crèche voor 350 kinderen ; dit project gaat niet vooruit wegens de moeilijkheden met het bekomen van vergunningen voor een dergelijke installatie.

¹³ Doc. 12808/01.

¹⁴ Het Pensioenfonds van de Verenigde Naties heeft dit gebouw onlangs gekocht.