



# VASTGOED- WIJZER

2013

Vlaams  
overheidsvastgoed  
in cijfers



Vlaamse  
overheid



## **Inhoud**

---

<b>Naar een actiever vastgoedbeheer</b>	<b>5</b>
<b>Klare kijk op vastgoed</b>	<b>6</b>
<b>Doel vastgoedwijzer</b>	<b>7</b>
<b>Scope</b>	<b>8</b>
<b>Resultaten</b>	<b>10</b>

## Naar een actiever vastgoedbeheer

---

In de beleidsnota Bestuurszaken voor de regeerperiode 2009-2014, schreven we dat de Vlaamse overheid baat heeft bij een actiever vastgoedbeheer. De Vlaamse overheid bezit namelijk heel wat vastgoed voor de huisvesting van haar diensten. Dit is een belangrijke maatschappelijke en economische troef voor Vlaanderen.

Als publieke maatschappelijke speler, eigenaar en gebruiker, heeft de overheid een belangrijke en (beeld)bepalende voorbeeldfunctie. Daarom, maar ook om economische redenen, is het belangrijk dat de Vlaamse overheid haar vastgoed als een 'uitstekende huisvader' beheert. Het nieuwe vastgoedbeleid van de Vlaamse overheid legt de focus op een algemeen vastgoedbeleid, ontwikkeld op het niveau van de Vlaamse overheid, en de koppeling daarvan aan het specifiek vastgoedbeleid, gevoerd door de departementen

en agentschappen. Met die nieuwe aanpak proberen we op alle niveaus kansen te creëren. We zijn ervan overtuigd dat nauwere samenwerking, uitwisseling van informatie en de creatie van een interne vastgoedmarkt, leiden tot het ontdekken en grijpen van vastgoedopportuniteiten. Een uniforme werkmethode en communicatie met burgers en ondernemingen over vastgoed, dragen bij tot efficiëntere vastgoedprocessen. Om alle betrokkenen zo snel mogelijk concrete voordelen te bieden, hebben we een aantal vastgoedinstrumenten ontwikkeld zoals de vastgoeddatabank en -rapportering.

De Vastgoedwijzer die u nu in handen hebt, is het resultaat van de vastgoedinventarisatie die begon in 2012. Er is nog een weg af te leggen voor de vastgoeddatabank volledig is, maar we zijn toch al trots om u het resultaat hierbij voor te stellen.

---

### GEERT BOURGEOIS

Viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Bestuurszaken, Binnenlands Bestuur, Inburgering, Toerisme en Vlaamse Rand

### LUC LATHOUWERS

Secretaris-generaal  
Departement Bestuurszaken

### FRANK GEETS

Administrateur-generaal Agentschap  
voor Facilitair Management

## Klare kijk op vastgoed

Iedereen is gebaat bij glasheldere informatie over het vastgoedbeleid van de Vlaamse overheid: bevoegde instanties binnen die overheid, lokale besturen, private vastgoedspelers, beleidsmakers zoals het Vlaams Parlement. De verschillende vragen van het Vlaams Parlement over leegstand, duurzaamheid, erfgoed en de grootte van de portefeuille, illustreren dit belang.

Ook rond vastgoed staat transparant bestuur voorop. Daarom is een goede, volledige inventaris van het onroerend goed van de Vlaamse overheid noodzakelijk: gronden, gebouwen, oppervlakten, eigendoms- en gebruiksrechten, energieverbruik, enz. Want alleen zo kunnen strategieën en gezamenlijke projecten voor de hele overheid worden uitgewerkt. Met als doel het efficiënt inzetten van vastgoed voor maatschappelijke noden, energie-efficiëntie, duurzaamheid, hergebruik binnen de overheid en het behalen van synergie- en schaalvoordelen.

Let wel: vastgoedgegevens verzamelen in een databank betekent niet het overnemen en centraliseren van het vastgoed. Evenmin het raken aan de autonomie van de verantwoordelijken.

Wat is inventariseren dan wel? Het is het gestructureerd samenbrengen van de informatie waarover de bevoegde instanties al beschikken. Als we zicht hebben op het volledige vastgoedplaatje, kunnen we opportuniteiten creëren voor iedereen.

## Doel vastgoedwijzer

In 2012 bouwden het Agentschap voor Facilitair Management en het Departement Bestuurszaken een online uitwisselingsplatform voor de verzameling van bouwgegevens vanuit de vele entiteiten van de Vlaamse overheid. Het platform laat dus toe de vastgoeddatabank aan te vullen en/of aan te passen en de gegevens actueel te houden.

Rapportering onder de vorm van webkaarten, grafieken en rapporten op maat, biedt inzicht in de verzamelde gegevens. Zo kan er transparant gecommuniceerd worden over de status van het vastgoed van de Vlaamse overheid.

Eenmaal per jaar maken we een publicatie op met de kerncijfers van het vastgoed, dit is op basis van de gegevens in de vastgoeddatabank. U krijgt de toestand van de gebouwenportefeuille op het einde van 2013 in kerncijfers, zoals het aantal gebouwen en gronden, hun locatie, de terreinoppervlakte, de bouwtoestand, enz.

Begin 2015 publiceren we de Vastgoedwijzer over de kerncijfers van 2014.

## Scope

### WIE?

De overheid is een huis met vele kamers. Zo zijn er de departementen die zorgen voor de beleidsvoorbereiding en ondersteuning. De entiteiten (met en zonder rechtspersoonlijkheid) staan in voor de beleidsuitvoerende taken. Kind & Gezin is een voorbeeld van een interne verzelfstandigde entiteit met rechtspersoonlijkheid. Jongerenwelzijn en Agentschap Wegen en Verkeer zijn dan weer interne verzelfstandigde entiteiten zonder rechtspersoonlijkheid. Waterwegen en Zeekanaal, nv De Scheepvaart en de VDAB behoren tot de externe verzelfstandigde entiteiten van publiekrecht. Muntpunt en de Rand zijn externe verzelfstandigde entiteiten van privaatrecht.


Zowel departementen als entiteiten die vastgoed in portefeuille hebben, kunnen deelnemen aan het project van de vastgoeddatabank.


Als basis hiervoor hanteren we de lijst van de Nationale Bank van België (NBB). De lijst van


de NBB kan jaar na jaar licht wijzigen, wat ook betekent dat de lijst van de entiteiten die onder het werkveld van de vastgoeddatabank vallen, kan wijzigen.

**Rechts vindt u de lijst van de deelnemende entiteiten.**

### WAT?

 **Gronden:** de gegevens van 2010, 2011 en 2012, verkregen medio 2013 van de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL).

 **Gebouwen:** momentopname van de vastgoeddatabank op 31/12/2013, informatie aangeleverd door de entiteiten.

 **Energieverbruiken:** verbruiken voor 2010, 2011 en 2012, bekomen via de netbeheerders.

81.382	58.092 ha	2.565	425.192 MWh
aantal percelen	totale oppervlakte	aantal gebouwen	totaal primair energieverbruik

De vastgoeddatabank heeft in totaal 81.382 percelen in kaart gebracht, die in eigendom zijn van de Vlaamse overheid. De gronden nemen samen een oppervlakte in van 58.092 hectare of 580,92 km<sup>2</sup>. Wegen, waterwegen, pleinen, en dergelijke zitten hierin niet vervat: het gaat immers enkel over de gekadastrerde percelen. Van de totale oppervlakte van het Vlaamse Gewest is ongeveer 4,3% in eigendom van de Vlaamse overheid.

### DEELNEMENDE ENTITEITEN

#### Diensten voor het Algemeen Regeringsbeleid

Departement Diensten voor het Algemeen Regeringsbeleid • Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen • de Rand • Muntpunt

#### Bestuurszaken

Departement Bestuurszaken • Agentschap voor Facilitair Management

#### Financiën en Begroting

Departement Financiën en Begroting • Vlaamse Belastingdienst

#### Internationaal Vlaanderen

Departement internationaal Vlaanderen • Toerisme Vlaanderen • Vlaams Agentschap voor Internationaal Ondernemen

#### Economie, Wetenschap en Innovatie

Departement Economie, Wetenschap en Innovatie • Agentschap Ondernemen • Agentschap voor Innovatie door Wetenschap en Technologie • Fonds Wetenschappelijk Onderzoek Vlaanderen • Vlaamse Instelling voor Technologisch Onderzoek • Vlaams Instituut voor de Zee • Vlaams Energiebedrijf • Vlaams Instituut voor Biotechnologie • Koninklijke Vlaamse Academie van België voor wetenschappen en Kunsten

#### Onderwijs en Vorming

Departement Onderwijs en Vorming • Agentschap voor Hoger Onderwijs, Volwassenenonderwijs en Studietoelagen • Universitair Ziekenhuis Gent

#### Welzijn, Volksgezondheid en Gezin

Departement Welzijn, Volksgezondheid en Gezin • Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid • Jongerenwelzijn • Kind en Gezin • Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap • Openbaar Psychiatrisch Zorgcentrum Geel • Openbaar Psychiatrisch Zorgcentrum Rekem • Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden

#### Cultuur, Jeugd, Sport en Media

Departement Cultuur, Jeugd, Sport en Media • Kunsten en Erfgoed • DAB Kasteel van Gaasbeek • DAB Landcommanderij van Alden Biesen • Fonds voor Culturele Infrastructuur Koninklijk Museum voor Schone Kunsten Antwerpen •

Agentschap ter Bevordering van de Lichamelijke Ontwikkeling, de Sport en de Openluchtrecreatie • Vlaamse Radio- en Televisieomroep • deSingel • Museum van Hedendaagse Kunst Antwerpen • Koninklijke Academie voor Nederlandse Taal- en Letterkunde

#### Werk en Sociale Economie

Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding

#### Landbouw en Visserij

Departement Landbouw en Visserij • Agentschap voor Landbouw en Visserij • Instituut voor Landbouw- en Visserijonderzoek • Vlaams Centrum voor Agro- en Visserijmarketing

#### Leefmilieu, Natuur en Energie

Departement Leefmilieu, Natuur en Energie • Agentschap voor Natuur en Bos • Ondersteunend Centrum Agentschap Natuur en Bos • Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek • Vlaams Energieagentschap • Vlaamse Milieumaatschappij • Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij • Vlaamse Landmaatschappij • Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening

#### Mobiliteit en Openbare Werken

Departement Mobiliteit en Openbare Werken • DAB Luchthaven Antwerpen • DAB Luchthaven Oostende • Agentschap Wegen en Verkeer • Agentschap voor Maritieme Dienstverlening en Kust • nv De Scheepvaart • Waterwegen en Zeekanaal • Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn

#### Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed • Onroerend Erfgoed • Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

#### Andere

GO! onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap

Een aantal van deze entiteiten zijn nog niet formeel toegewezen aan een beleidsdomein. Met het oog op een overzichtelijke lijst hebben we de entiteiten in bovenstaande lijst wel al gegroepeerd.

## Gronden in eigendom van de Vlaamse overheid per provincie

De Vlaamse overheid bezit 4,3% van de oppervlakte van het Vlaamse Gewest, waarvan de grootste oppervlakteaandelen in de provincies Limburg en Antwerpen liggen. Zo is er bijvoorbeeld het terrein van de landcommanderij Alden-Biesen dat 61 hectare telt en het vliegveld van Deurne van 237 hectare groot. In Kruibeke ligt dan weer 685 hectare overstroomingsgebied.

Daarnaast heeft de Vlaamse overheid nog 39 percelen of 18 hectare in eigendom, gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en 46 percelen of 97 hectare gelegen in het Waalse Gewest.



## Beheerders van de gronden in eigendom van de Vlaamse overheid

Het Agentschap Natuur en Bos (ANB) beheert de meeste gronden. Niet onlogisch gezien ANB ook de grootste groenbezitter is in Vlaanderen. Daarbij stelt ANB de natuurdomeinen open en exploiteert het de bezoekerscentra.

In het westen en het centrum van Vlaanderen beheert Waterwegen en Zeekanaal (W&Z) de bevaarbare waterwegen, inclusief een groot deel van de terreinen ernaast.

De Vlaamse Landmaatschappij (VLM) is actief op het platteland en in het randstedelijke gebied, met name daar waar het niet eenvoudig is om tot een algemene verbetering van de omgevingskwaliteit te komen. Zo heeft de VLM met 'De Vlaamse Grondenbank' een instrument ontwikkeld om een transparant en duurzaam grondbeleid te realiseren.

Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) heeft heel wat kleine en bijzonder gevormde percelen in beheer, zoals wegbermen en fietspaden.

Voor het beheer van de gronden heeft elke entiteit haar specificiteit die kadert in haar maatschappelijke opdracht. Daarnaast vraagt de aard van het goed een aparte aanpak. Zo moet een bos anders beheerd worden dan een wegberm. Elk agentschap heeft dan ook zijn experts ter zake.

### TOP VIJF BEHEERDERS



**Agentschap voor Natuur en Bos**  
**36.236** ha oppervlakte percelen (62,38%)



**Waterwegen en Zeekanaal**  
**4.404** ha oppervlakte percelen (7,58%)



**Vlaamse Landmaatschappij**  
**3.449** ha oppervlakte percelen (5,94%)



**Agentschap Wegen en Verkeer**  
**2.794** ha oppervlakte percelen (4,81%)



**nv De Scheepvaart**  
**2.061** ha oppervlakte percelen (3,55%)

**TOP 6-10** De top 6-10 beheerders hebben samen zo'n 11,31% van de gronden van de Vlaamse overheid in eigendom. Het zijn: Departement Mobiliteit en Openbare Werken; Vlaamse Milieumaatschappij; GO! onderwijs van de Vlaamse gemeenschap; Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening en Agentschap voor Maritieme Dienstverlening en Kust.

**OVERIGE** Naast de top 10 is nog 4,44% van de gronden in eigendom van verschillende entiteiten van de Vlaamse overheid.

## Bestemmingstype van de gronden in eigendom van de Vlaamse overheid

De meeste gronden van de Vlaamse overheid zijn bestemd als 'groen'. Hieronder vallen bossen, natuurreservaten, weilanden en overig groen. Ook landbouw neemt een belangrijke plaats in.

De Vlaamse Landmaatschappij (VLM) gebruikt een deel van die terreinen om mee gestalte te geven aan het plattelandsbeleid. En dat via ruilverkavelings- en landinrichtingsprojecten en lokale grondenbanken in samenwerking met de plattelandspartners.

De Vlaamse overheid draagt dus in belangrijke mate bij tot de open ruimte, waar er gewandeld, gefietst en genoten wordt. In het halen van de Europese verplichtingen, zijn meer kwaliteitsvol groen en een leefbaar platteland dan ook aandachtspunten in het beleid van de Vlaamse overheid. Wonen maakt maar een klein percentage uit van de grondenportefeuille.





## Schatting van de waarde van de gronden in eigendom van de Vlaamse overheid

Ook al maakt 'wonen' maar een klein percentage uit van de grondenportefeuille, toch vertegenwoordigt dit item de grootste waarde.

Gronden voor bedrijvigheid zien uiteraard hun economisch belang financieel vertaald. Dit zijn onder meer de gronden binnen en buiten belangrijke poorten zoals zeehavens, internationaal georiënteerde multimodale logistieke parken, de internationale luchthaven in Zaventem en het station voor de hogesnelheidstrein in Antwerpen.

Groen wordt financieel heel wat lager ingeschat, hoewel de maatschappelijke en ecologische waarden wel hoog zijn.

# € 6.460 miljoen

Inschatting van de grondwaarde voor 86% van de gronden in eigendom van de Vlaamse overheid\*

De schatting van de grondwaarde werd bepaald op basis van:

- ① De gemiddelde prijs per m<sup>2</sup> per gemeente voor onbebouwde gronden (type landbouw, bos en bedrijvigheid) bepaald door de FOD Financiën.
- ② Afgeleide gemiddelde prijzen per m<sup>2</sup> per gemeente voor onbebouwde gronden (type natuur en reservaat, overig groen en recreatie) a.d.h.v. vuistregels gebruikt door de Vlaamse Landmaatschappij (VLM).
- ③ De gemiddelde prijs van de verkoop van bouwgronden per gemeente bepaald door de FOD Economie (<http://statbel.fgov.be/>).

\*De waarde-inschatting geldt voor 86% van de gronden, aangezien de informatie niet voor elke gemeente beschikbaar is. Schattingen geven hooguit een richting aan. De niet-gekadastrerde percelen, zoals wegen, zitten hier niet in vervat. Bovendien hangt de waarde af van heel wat factoren, zodat de bepaling enkel door een beëdigd schatter kan gebeuren.



## Verdeling van het aantal gebouwen van de Vlaamse overheid per provincie

De gebouwen in gebruik door de Vlaamse overheid zijn grotendeels in haar bezit. Het grootste aantal gebouwen in eigendom ligt in de provincie Oost-Vlaanderen. Daar zijn het de sociale woningen in Wachtebeke en Zelzate die het aantal sterk naar boven trekken. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) verhuurt ze actief.

De provincie Antwerpen staat op de tweede plaats en telt heel wat openbare infrastructuur in volle eigendom (beheerd door Waterwegen en Zeekanaal (W&Z), nv De Scheepvaart en het Departement Mobiliteit en Openbare Werken (DMOW)). Andere eigendommen in Antwerpen zijn de gebouwen van het Openbaar Psychiatrisch Zorg- en kenniscentrum in Geel (OPZ Geel), de paviljoentjes en loodsen op het domein de Hoge Rielen in Kasterlee, en de laboratoria van de Vlaamse Instelling voor Technologisch Onderzoek (VITO).

In West-Vlaanderen situeert het merendeel van de gebouwen zich in Brugge en Oostende. DMOW en W&Z beheren de meeste van die gebouwen. Dit zijn vooral loodsen, hangaars en bedieningsgebouwen.

De grote kantoorgebouwen zoals de Vlaams Administratieve Centra (VAC's) in de provinciehoofdsteden en de kantoren in de Brusselse Noordwijk, zijn gehuurd. Deze worden beheerd door het Agentschap voor Facilitair Management (AFM). In verhouding liggen de meeste gehuurde gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

**2%**  
van de  
gebouwen  
zijn leegstaand  
of verlaten

**LEEGSTAND** kan om verschillende redenen voorkomen. De Vlaamse overheid tracht een zo hoog mogelijk rendement na te streven met haar vastgoed. Waar mogelijk probeert ze de leegstaande, onbewoonbare/ongeschikte en verwaarloosde overheidsgebouwen een maatschappelijke invulling te geven. Is dit niet mogelijk, dan wordt onderzocht of het goed best via huur,

verkoop, erfpacht of een andere constructie ten gelde gemaakt kan worden.

De vastgoedbank zorgt voor een betere communicatie over leegstaande panden zowel binnen als buiten de Vlaamse overheid. Daardoor kan de termijn dat er zich leegstand voordoet, ingeperkt worden.

Nota: Dit geldt enkel voor de gebouwen geregistreerd in de vastgoedbank. Bijvoorbeeld: de leegstaande woningen in Doel zijn eigendom van de VLM, maar worden niet opgenomen in de databank.



## Beheerders van de gebouwen in eigendom van de Vlaamse overheid

Het valt op dat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en Waterwegen en Zeekanaal (W&Z) een aanzienlijk aandeel gebouwen in volle eigendom bezitten. Voor de VMSW bestaat het patrimonium vooral uit sociale woningen. W&Z bezit voor meer dan twee derde openbare infrastructuur, zoals regieposten, magazijnen en bedieningsgebouwen voor sluizen en bruggen. Iets minder dan een derde zijn sluiswachterswoningen.

Het beleid van W&Z bestaat erin om, rekening houdend met alle maatschappelijke actoren, het patrimonium in stand te houden en dus niet te verkopen. Zo worden gebouwen die niet meer noodzakelijk zijn voor de exploitatie van de waterwegen, in erfpacht gegeven.

Drie vierde van de gebouwenportefeuille dat het Departement Mobiliteit en Openbare Werken (DMOW) beheert, bestaat uit openbare infrastructuur. Agentschap Wegen en Verkeer (AWV), dat tot hetzelfde beleidsdomein behoort als DMOW, beheert ook vooral openbare infrastructuur verspreid over heel Vlaanderen, zoals zoutopslagplaatsen (en bijhorende gebouwen), een 30-tal loods en een 20-tal regieposten, aswegersgebouwen (gebouw naast weegbrug) en tunnelgebouwen (gebouw langs een tunnel met autoweg). Voor deze entiteiten staat het gebouwenpatrimonium volledig in dienst van hun maatschappelijke taak.

Het gebouwenpatrimonium van nv De Scheepvaart bestaat voor twee derde uit woningen waaronder overwegend sluiswachterswoningen. Openbare infrastructuur - zoals bedieningsgebouwen en magazijnen - en kantoorgebouwen maken de rest uit.

# 2.131

gebouwen  
in volle eigendom\*

\*incl. gebouwen in het buitenland; excl. gebouwen in erfpacht, opstal, concessie, terbeschikkingstelling, mede-eigendom en waarvoor het type recht nog onbekend is

### TOP VIJF BEHEERDERS



Vlaamse Maatschappij  
voor Sociaal Wonen

**370**  
gebouwen  
(17,36%)



Waterwegen en  
Zeekanaal

**364**  
gebouwen  
(17,08%)



Departement Mobiliteit  
en Openbare Werken

**210**  
gebouwen  
(9,85%)



Agentschap Wegen  
en Verkeer

**208**  
gebouwen  
(9,76%)



nv De Scheepvaart

**177**  
gebouwen  
(8,31%)

**TOP 6-10** De top 6-10 beheerders hebben samen zo'n 21,26% van de gebouwen van de Vlaamse overheid in eigendom. Het zijn: Agentschap Natuur en Bos; Departement Cultuur, Jeugd, Sport en Media; Instituut voor Landbouw- en Visserijonderzoek; Agentschap voor Facilitair Management en Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding.

**OVERIGE** Naast de top 10 is nog 16,38% van de gebouwen in eigendom van verschillende entiteiten van de Vlaamse overheid.

## Eigendom versus huur voor de gebouwtypes

De meeste (grote) kantoren worden gehuurd. Woningen en openbare infrastructuur zoals boswachters- en sluiswoningen, sociale woningen, regieposten, aswegersgebouwen, zoutopslagplaatsen, enz. zijn doorgaans eigendom van de Vlaamse overheid.

Tot de culturele/sportieve gebouwen behoren kastelen - zoals het kasteel van Gaasbeek en het kasteel van Groenenberg - en de paviljoentjes op het terrein van de Hoge Rielen, in beheer van Departement Cultuur, Jeugd, Sport en Media (DCJSM). Daarnaast is DCJSM beheerder van cultuurhuizen zoals het KMSKA, de Zinnema, de Beursschouwburg, de Kaaithaterstudio's, enz.

2.131

gebouwen  
in volle eigendom\*

332

gebouwen  
in huur\*

683

publieke  
gebouwen\*

1.882

niet-publieke  
gebouwen\*

\*incl. gebouwen in het buitenland; excl. gebouwen in erfpacht, opstal, concessie, terbeschikkingstelling, mede-eigendom en waarvoor het type recht nog onbekend is



## Gemiddelde huurprijs voor kantoren per regio

De hoogste huren op de Belgische kantorenmarkt worden in Brussel betaald. Voor de kantoren van de Vlaamse overheid ligt dit niet anders, ondanks de leegstand die in de Brusselse Noordwijk rond de 6% ligt. De grote kantoren in Brussel hebben een gemiddelde huurprijs van € 160 per m<sup>2</sup> en een gewogen gemiddelde\* van € 155 per m<sup>2</sup>. De Vlaamse Administratieve Centra (VAC's) in de provinciehoofdsteden Antwerpen, Hasselt en Leuven hebben een gemiddelde huurprijs € 157 per m<sup>2</sup> en een gewogen gemiddelde van € 153 per m<sup>2</sup>.

Voor de bepaling van de totale huurkost hebben we ons gebaseerd op de gegevens van verschillende onderzoeken en bevestigingen. Het cijfer is dan ook het eerste resultaat van een proces dat continu in beweging is. Er worden verdere stappen gezet om 100% van de huurkost te kennen.

185 (euro/m <sup>2</sup> ) tophuurprijs eind 2013 BRUSSEL NOORD	140 (euro/m <sup>2</sup> ) tophuurprijs eind 2013 ANTWERPEN ANTWERPEN STAD	155 (euro/m <sup>2</sup> ) tophuurprijs eind 2013 VLAAMS-BRABANT LEUVEN	145 (euro/m <sup>2</sup> ) tophuurprijs eind 2013 OOST-VLAANDEREN GENT
--	--	---	--

\*Er worden enkel gegevens gebruikt van kantoren waarvoor de oppervlakte en huurprijs gekend zijn



## Totaal primair energieverbruik voor 2012

De netbeheerders hebben voor 37% van het totaal aantal gebouwen in de vastgoed-databank, energiegegevens bezorgd. Dankzij een aanpassing van het energiedecreet, dat gerealiseerd werd in samenwerking met het Vlaams Energieagentschap (VEA) en het Vlaams Energiebedrijf (VEB), hebben we de verbruiken rechtstreeks van de netbeheerders kunnen ontvangen.

Waarom voor 37% van het totaal aantal gebouwen? De energieverbruiken van residentiële woningen (circa 800 gebouwen of ongeveer een derde van het gebouwenpark) zijn niet doorgegeven om privacyredenen. Er zijn ook gebouwen opgenomen in de databank die niet verwarmd en/of gekoeld worden, zoals zoutopslagplaatsen, loodsen,... Bovendien zijn de verbruiken aangeleverd per adres, waardoor voor gebouwen die op hetzelfde adres gelegen zijn (gebouwsites) verdere afstemming nodig zal zijn om het gas- en elektriciteitsverbruik exact te verdelen.

Het cijfer over het primair energieverbruik is het eerste resultaat van een continu proces. Verdere stappen worden gezet om het energieverbruik van nog meer gebouwen in kaart te brengen.

De kennisgeving van de verbruiken via de vastgoedrapportering en de analyses hierop, zullen de 'grootverbruikers' duidelijk in kaart brengen. Gebouwverantwoordelijken kunnen aan de hand van grafieken het effectief verbruik vergelijken met gelijkaardige gebouwen. Dit zorgt voor sensibilisering. Een volgende stap naar het verder duurzaam maken van het vastgoed van de Vlaamse overheid.

De toegang tot deze informatie helpt andere entiteiten bij het voeren van het beleid. Zo ondersteunt de vastgoeddatabank het Vlaams Energieagentschap (VEA) rond Artikel 5 van de Europese richtlijn 2012/27/EU, met betrekking tot de bevordering van energie-efficiëntie door een renovatieverplichting voor een deel van de overheidsgebouwen.

425.192 MWh

totaal primair energieverbruik  
voor 2012 (voor 960 gebouwen)



69% **aandeel** electriciteit  
29% **aandeel** gas  
2% **aandeel** stookolie

\* Het karakteristiek jaarlijks primair energieverbruik werd bepaald met de conversiefactoren zoals vastgelegd in het Energiebesluit van 19/11/2010. Dit karakteristiek jaarlijks primair energieverbruik drukt uit hoeveel energie uit fossiele brandstoffen er gebruikt wordt voor gebouwinstallaties. Daarbij wordt er niet alleen rekening gehouden met de energie die verbruikt wordt in het gebouw, maar ook met de energie die verloren gaat bij de productie in de centrale en bij het transport van de centrale naar het gebouw. Hernieuwbare energiebronnen zijn niet in rekening gebracht.

## Energieprestatiecertificaten publieke gebouwen

Het Vlaams Energie Agentschap (VEA) beschikt over een energieprestatiedatabank, met alle opgemaakte energieprestatiecertificaten (EPC's) van publieke gebouwen, gelegen in het Vlaamse Gewest. Die informatie werd gekoppeld aan de vastgoedbank van de Vlaamse overheidsgebouwen. Uit de analyse blijkt dat de meeste bouwtypes een gemiddelde EPC-waarde hebben, die onder het referentienummer voor een gelijkaardig standaardgebouw valt.

**227,3** kWh/m<sup>2</sup>

gemiddelde EPC-waarde voor  
publieke kantoorgebouwen



## Meer informatie en detailcijfers

Verschillende rapporten stellen de uitgebreide informatie van de vastgoeddatabank overzichtelijk voor. Ze tonen deze informatie telkens op een andere manier, namelijk via grafieken, maatrapporten en webkaarten.

**Op basis van de gegevens van de vastgoeddatabank kan de Vlaamse overheid aan de slag.**



### WEBKAARTEN

De vastgoeddatabank biedt een inventaris van het vastgoed van de Vlaamse overheid. Via webkaarten is de informatie van de gebouwen en gronden vlot raadpleegbaar op het internet. De webkaarten tonen zowel de gebouwen en gronden die in eigendom zijn van een entiteit van de Vlaamse overheid of gehuurd worden. De vastgoeddata kunnen telkens getoond worden op een 'basiskaart' naar keuze (plattegrond, luchtfoto,...). Ook kunnen de webkaarten gecombineerd worden met andere webkaarten of GIS-lagen, en andere data. Webkaarten zijn dus zowel voor de overheid als voor de burger, een handig en flexibel werkinstrument.



### RAPPORTEREN OP MAAT

Met rapporten op maat kunnen de vastgoedverantwoordelijken van de Vlaamse overheid zelf, op basis van een aantal vastgelegde filters, lijsten samenstellen met gronden en gebouwen uit de vastgoeddatabank.



### GRAFIEKEN

Grafieken presenteren complexe informatie op een visueel overzichtelijke manier, zodat die informatie in één oogopslag te vatten is. Rapportering via grafieken is een belangrijk hulpmiddel om data van de vastgoeddatabank publiek te ontsluiten. Zo is de combinatie van verschillende parameters mogelijk. Bovendien kunnen gegevens afgezet worden t.o.v. een ijkingskader en kan de evolutie over verschillende jaren vergeleken worden. Bijvoorbeeld: de jaarlijkse evolutie van het energieverbruik van een bepaald type gebouw en de vergelijking met een referentieverbruiksgetal (benchmark).

**Meer informatie en detailcijfers:**  
[www.bestuurszaken.be/vastgoed](http://www.bestuurszaken.be/vastgoed)

### FOTOGRAFIE

#### Virginie Lovelinggebouw (VGC)

© Luc Roymans - Koningin Maria Hendrikaplein 70, 9000 Gent - (cover, p.11, p.21, p.27)

#### Elipsgebouw

© Luc Roymans - Koning Albert II-laan 35, 1030 Brussel (Schaarbeek) - (p.13, p.25)

#### Sluis 7

© Sourbron Marc - Bocholt, Herentals, Sluis 7 - (p.15)

#### Arenberggebouw

© Luc Roymans - Arenbergstraat 9, 1000 Brussel - (p.17)

#### Boudewijngebouw

© Luc Roymans - Boudewijnlaan 30, 1000 Brussel - (p.19)

#### Hendrik Consciencegebouw

© Luc Roymans - Koning Albert II-laan 15, 1210 Brussel - (p.23)

#### Graaf de Ferrarisgebouw

© Luc Roymans - Koning Albert II -laan 20, 1000 Brussel - (p.29)

### COLOFON

Jaar: 2014

Depotnummer: **D/2014/3241/014**

Uitgever: Frank Geets, administrateur-generaal  
Agentschap voor Facilitair Management  
Boudewijnlaan 30, 1000 Brussel

De publicatie valt onder de Gratis Open Data Licentie: onder deze licentie doet de instantie geen afstand van haar intellectuele rechten, maar mogen de data voor eender welk doel hergebruikt worden, gratis en onder minimale restricties.

Meer informatie op: <http://www.bestuurszaken.be/vlaamse-overheid-kiest-voor-open-data>.

Indien u vragen hebt over deze publicatie, gelieve contact op te nemen via: [vastgoed@vlaanderen.be](mailto:vastgoed@vlaanderen.be). Deze publicatie is ook beschikbaar op [www.bestuurszaken.be/vastgoed](http://www.bestuurszaken.be/vastgoed).



