



# **Vastgoedwijzer 2017 en nieuwe tools vastgoeddatabank**



**Vlaamse  
overheid**

**Christophe Van Loo  
Projectleider Vastgoeddatabank**

# Vastgoedwijzer 2017

- Gebaseerd op managementrapporten, status 31/12/2017
- Vastgoedwijzer rapport Gebouwen
- Laatste versie in deze vorm
- Vastgoedwijzer rapport Energie en Gronden later beschikbaar (eind april)



Gebouwen

[Bekijk het rapport Gebouwen](#) 

# Vastgoedwijzer 2017



AGENTSCHAP  
FACILITAIR BEDRIJF

## VASTGOEDWIJZER 2017/ GEBOUWEN Vlaams overheidsvastgoed in cijfers/ Vlaamse overheid

Een grondige inventaris van de gebouwen met gegevens over oppervlaktes, eigendoms- en gebruiksrechten, ... is essentieel voor een goed beheer van de vastgoedportefeuille.

**Scope/** Dit rapport toont de situatie van de gebouwen op 31/12/2017. De betrouwbaarheid van de cijfers is onderhevig aan de kwaliteit van de gegevens aangeleverd door de databeheerder(s) van de entiteit(en). Elke entiteit draagt de verantwoordelijkheid over de eigen getoonde gegevens. De schoolgebouwen van het GO! Onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap zijn niet inbegrepen.

**Beheer/** De gebouwen worden beheerd door functionele eigenaars of beheerders. Dit kunnen entiteiten met of zonder rechtspersoonlijkheid zijn. Ze hebben het beheer toegewezen gekregen over gronden die door hun gebruik vallen onder de bevoegdheid van die entiteit. nv De Scheepvaart en Waterwegen en Zeekanaal nv (W&Z) worden apart vermeld, ondanks de naamsverandering van nv De Scheepvaart naar De Vlaamse Waterweg op 1/1/2017. W&Z werd pas ingekanteld op 1/1/2018. Idem voor het Departement Leefmilieu, Natuur en energie (LNE) en Ruimte Vlaanderen die op 1/4/2017 fuseerden tot het Departement Omgeving.

**Definities/** De gebruikte termen zijn terug te vinden via [overheid.vlaanderen.be/vastgoeddefinities](http://overheid.vlaanderen.be/vastgoeddefinities).

### 1 / Evolutie totaal aantal gebouwen in eigendom en gebruik

---

Vanaf de start van de metingen in 2013 kende het totale aantal gebouwen in de vastgoeddatabank een geleidelijke stijging. In 2017 zien we echter een lichte daling die te wijten is aan transacties binnen de portefeuille. Zo werden 158 gebouwen verlaten en 114 gebouwen toegevoegd, zijnde nieuwe inhuringen maar ook nog steeds aanvullingen van panden die reeds aanwezig waren in de portefeuille.

De totale gebouw oppervlakte blijft vrijwel gelijk ten opzichte van vorig jaar: 3,26 miljoen m<sup>2</sup>. Hierin zijn de grote kantoorgebouwen opgenomen. Met enkele voorzichtige aannames (bv. voor woningen wordt 250 m<sup>2</sup> gerekend) kunnen we de invulgraad verhogen van 65% naar 81%. De corresponderende gebouw oppervlakte bedraagt dan 3,38 miljoen m<sup>2</sup>.

# Vastgoedwijzer 2017

Het totaal aantal gebouwen in eigendom en gebruik daalt lichtjes ten opzichte van 2016 door o.a. de verkoop van 107 sociale woningen.

	2017	2016	2015	2014	2013
<b>Aantal gebouwen</b>	2.860	2.905	2.910	2.872	2.367
<b>Bruto bovengrondse oppervlakte</b>	2.866.785 m <sup>2</sup>	2.928.640 m <sup>2</sup>	2.479.998 m <sup>2</sup>	2.097.498 m <sup>2</sup>	1.943.427 m <sup>2</sup>
<b>Invulgraad oppervlakte</b>	65%	62%	58%	51%	51%
<b>Bruto ondergrondse oppervlakte</b>	402.020 m <sup>2</sup>	417.552 m <sup>2</sup>	394.076 m <sup>2</sup>	348.287 m <sup>2</sup>	335.852 m <sup>2</sup>
<b>Invulgraad oppervlakte</b>	16%	15%	14%	12%	13%
<b>Totale bruto oppervlakte</b>	3.268.806 m <sup>2</sup>	3.346.192 m <sup>2</sup>	2.874.074 m <sup>2</sup>	2.445.785 m <sup>2</sup>	2.279.279 m <sup>2</sup>

# Vastgoedwijzer 2017

Door de ingebruikname van het Herman Teirlinckgebouw stijgen de huurkosten tijdelijk ten gevolge van een dubbeltelling met de huur van het Boudewijn- en het Phoenixgebouw. Deze twee laatste gebouwen werden eind 2017 verlaten.

	2017	2016	2015	2014	2013
Huur: gewone huur	€ 89.299.059	€ 83.107.729	€ 74.871.984	€ 70.442.073	€ 65.198.811
Erfpacht (erfpachthouder)	€ 551.869	€ 551.869	€ 2.323.981		
Opstal (opstalhouder)	€ 143.233	€ 143.233	€ 143.233	€ 171.782	€ 171.782
Concessie	€ 455.720	€ 121.432			
Vruchtgebruik	€ 169.000	€ 169.000	€ 169.000		
Huur: handelshuur	€ 121.020	€ 84.084	€ 84.084	€ 84.084	€ 37.500
Terbeschikkingstelling (bezetting ter bede)	€ 86.867	€ 86.867			
Gebruiksovereenkomst	€ 5.424	€ 26.290	€ 20.840		
Geen	€ 12.050	€ 12.050			
<b>Totaal</b>	<b>€ 90.844.242</b>	<b>€ 84.302.553</b>	<b>€ 77.613.122</b>	<b>€ 70.697.939</b>	<b>€ 65.408.093</b>
Invulgraad uitgave	81,45%	81,28%	81,77%	84,74%	87,50%

# Vastgoedwijzer 2017

Het aantal leegstaande en verwaarloosde panden stijgt jaar na jaar, het gaat hier vooral om woningen en openbare infrastructuur.

2017

165 gebouw(en) - dat is 5,1% van het totaal - zijn leegstaand, ongeschikt en onbewoonbaar, verwaarloosd of gekraakt.

	Leegstaand	Ongeschikt en onbewoonbaar	Verwaarloosd	Gekraakt
Aantal gebouwen	122	31	11	1

2016

138 gebouw(en) - dat is 4,4% van het totaal - zijn leegstaand, ongeschikt en onbewoonbaar, verwaarloosd of gekraakt.

	Leegstaand	Ongeschikt en onbewoonbaar	Verwaarloosd	Gekraakt
Aantal gebouwen	97	31	9	1



# Vastgoedwijzer 2017

De Vlaamse Waterweg (Waterwegen en Zeekanaal nv en nv De Scheepvaart) heeft met 663 gebouwen de meeste gebouwen in beheer. Deze gebouwen vertegenwoordigen 23,18% van het totaal aantal gebouwen in de vastgoeddatabank.

	Aantal gebouwen	Aandeel in totaal	Bruto bovengrondse oppervlakte	Invulgraad oppervlakte	Bruto ondergrondse oppervlakte	Invulgraad oppervlakte	Totale bruto oppervlakte
Waterwegen en Zeekanaal	487	17%	57.709 m <sup>2</sup>	65%	7.885 m <sup>2</sup>	18%	65.595 m <sup>2</sup>
Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen	261	9%	6.175 m <sup>2</sup>	0%	3.682 m <sup>2</sup>	0%	9.857 m <sup>2</sup>
Agentschap voor Natuur en Bos	246	9%	71.421 m <sup>2</sup>	88%	4.072 m <sup>2</sup>	13%	75.493 m <sup>2</sup>
Agentschap Wegen en Verkeer	206	7%	80.679 m <sup>2</sup>	84%	34.175 m <sup>2</sup>	12%	114.855 m <sup>2</sup>
nv De Scheepvaart	176	6%	38.339 m <sup>2</sup>	20%	1.962 m <sup>2</sup>	1%	40.301 m <sup>2</sup>
agentschap Facilitair Bedrijf	142	5%	537.385 m <sup>2</sup>	85%	141.337 m <sup>2</sup>	39%	678.722 m <sup>2</sup>
Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding	141	5%	377.434 m <sup>2</sup>	92%	23.488 m <sup>2</sup>	16%	400.922 m <sup>2</sup>
Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn	109	4%	44.036 m <sup>2</sup>	39%	2.246 m <sup>2</sup>	6%	46.282 m <sup>2</sup>
Instituut voor Landbouw- en Visserijonderzoek	102	4%	85.360 m <sup>2</sup>	97%	1.040 m <sup>2</sup>	3%	86.400 m <sup>2</sup>
Toerisme Vlaanderen	97	3%	47.974 m <sup>2</sup>	41%	1.975 m <sup>2</sup>	8%	49.949 m <sup>2</sup>
Overige gebouwbeheerders	893	31%	1.520.273 m <sup>2</sup>	76%	180.158 m <sup>2</sup>	24%	0 m <sup>2</sup>

# Nieuwe tools vastgoeddatabank

- Volledige omgeving op Amazon Web Services (AWS)
- Samenwerking met het Vlaams Energiebedrijf
- ACM/IDM (Toegangs- en Gebruikersbeheer van de VO)
- Invoermodule
- Datawarehouse
- Rapportage en BI tool (Tableau)
- Geo platform (Arcgis en Geocortex)

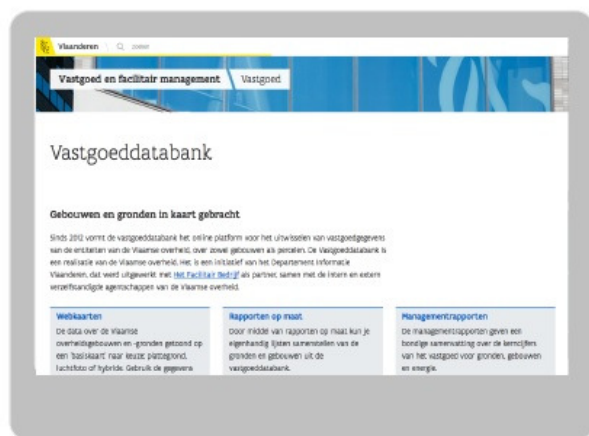




# Nieuwe tools vastgoeddatabank

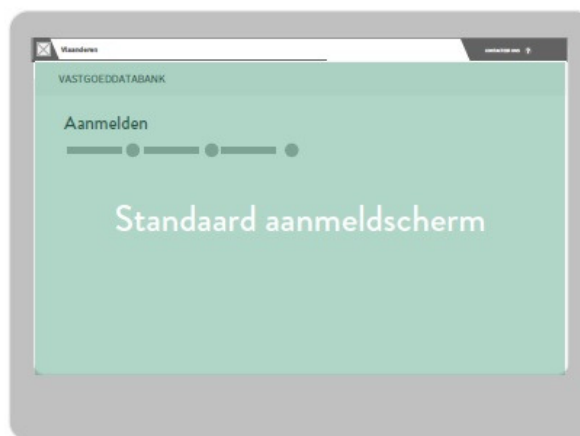
## Invoermodule:

- Gebaseerd op de Wegwijs applicatie (Microsoft .net)
- Voldoet aan de specificaties van Webuniversum
- Open framework (hergebruikbare componenten)
- Nieuwe overzichtelijk uiterlijk en thematische opbouw
- Intelligent invoerscherm



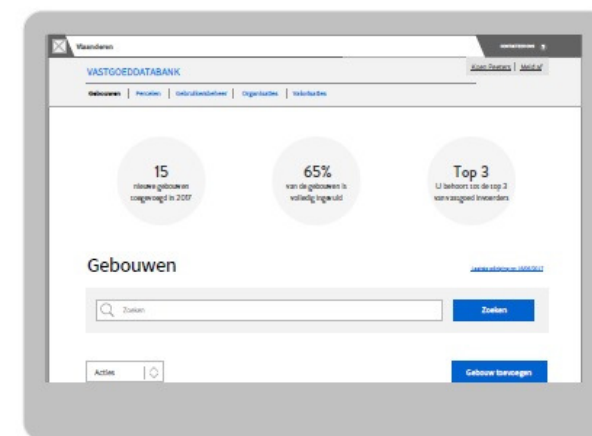
1

Entry point naar vastgoeddatabank  
[overheid.vlaanderen.be/vastgoeddatabank](http://overheid.vlaanderen.be/vastgoeddatabank)



2

Aanmelden via ACM/IDM



3

Vastgoeddatabank

# Nieuwe tools vastgoeddatabank



## Datawarehouse:

- Redshift op Amazon
- Gedeeld datawarehouse met VEB
- Opslag van patrimonium en energie gegevens
- Uitwisselbaarheid van data

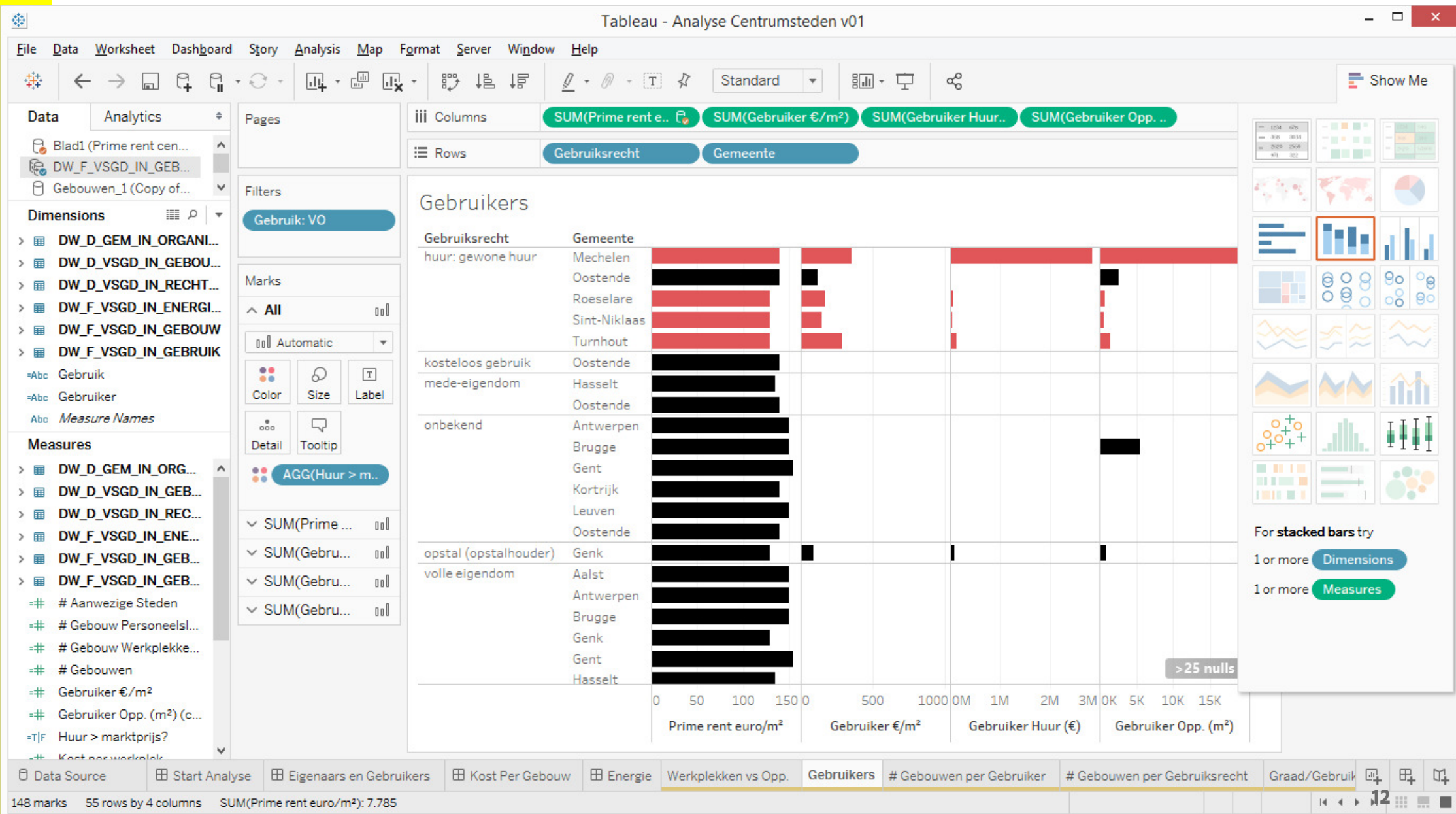
# Nieuwe tools vastgoeddatabank

## Rapportage & BI tool:

- Keuze voor Tableau
- Visueel en grafische BI tool
- Snelle analyses – geen Excel meer nodig
- Rapporten in een nieuw jasje
- Open platform voor VO



# Tableau



# Nieuwe tools vastgoedatabank



## Geo platform:

- Eigen Arcgis en Geocortex omgeving
- Samenwerking met Agentschap Natuur en Bos (ANB) en Instituut voor Natuur en Bos Onderzoek (INBO)
- Geo analyse door gebruik van Geocortex
- Mogelijkheid tot ontwikkeling van mobiele applicatie



# Geocortex

Geocortex® | Demonstration: Site Location Planner

Search...  Sign in 

File Home Map Tools Workflows

 Tool Labels 


Navigation

Home Initial View Full Extent Bookmarks Previous Extent Next Extent

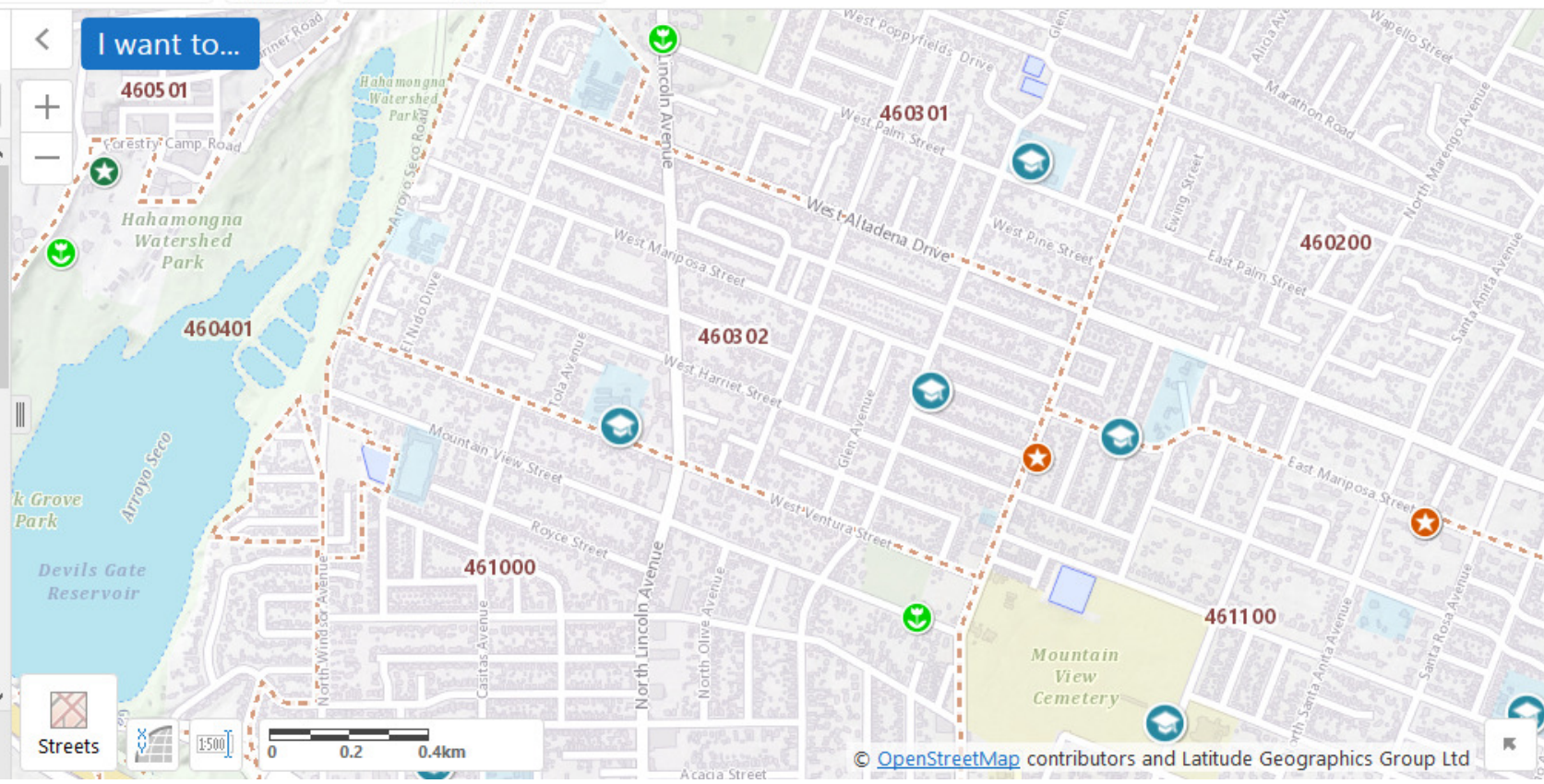
Find Data Identify Print Export Share

Tasks

Layers  

Filter Layers...  Filter

- Places
  - Airports
  - City Halls
  - Hospitals
  - Recreation
- Facilities
  - Beaches and Marinas
  - Outdoor Recreation
  - Cultural
  - Sports



Home Layers

# INFO

Vastgoedwijzer: <https://overheid.vlaanderen.be/vastgoedwijzer>

Algemene info: <http://overheid.vlaanderen.be/vastgoeddatabank>

Contact: [vastgoed@vlaanderen.be](mailto:vastgoed@vlaanderen.be)

Christophe Van Loo

Projectleider vastgoeddatabank

+32 477994453

[christophe.vanloo@kb.vlaanderen.be](mailto:christophe.vanloo@kb.vlaanderen.be)