

VASTGOEDWIJZER 2016/ 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 31/12/2016. 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. De Scheepvaart en Waterwegen en Zeekanaal worden apart vermeld, gezien De Scheepvaart pas op 1/01/2017 werd omgevormd tot De Vlaamse Waterweg nv en W&Z nog in moet inkantelen (voorzien voor 31/12/2017).

Definities/ De gebruikte termen zijn terug te vinden via overheid.vlaanderen.be/vastgoeddefinities.

1 / Evolutie totaal aantal gebouwen in eigendom en gebruik

Vanaf de start van de metingen in 2013 steeg het totale aantal gebouwen in de vastgoeddatabank geleidelijk. Het aanvullen van de vastgoeddatabank is immers een continu proces dat deze initiële stijgende evolutie in hoofdzaak verklaart. In 2016 bleef het totale aantal gebouwen in de vastgoeddatabank stabiel ten opzichte van 2015.

De gebouwde oppervlakte bedraagt 3,3 miljoen m². Hierin zijn de grote kantoorgebouwen opgenomen. Met enkele voorzichtige aannames (bijvoorbeeld voor woningen waar de oppervlakte niet is ingevuld wordt gerekend met 250 m²) kunnen we de invulgraad verhogen van 62% naar 80% waardoor de corresponderende gebouwde oppervlakte 3,5 miljoen m² bedraagt.

	2016	2015	2014	2013
Aantal gebouwen	2.905	2.910	2.872	2.367
Bruto bovengrondse oppervlakte	2.928.640 m ²	2.479.998 m ²	2.097.498 m ²	1.943.427 m ²
Invulgraad oppervlakte	62%	58%	51%	51%
Bruto ondergrondse oppervlakte	417.552 m ²	394.076 m ²	348.287 m ²	335.852 m ²
Invulgraad oppervlakte	15%	14%	12%	13%
Totale bruto oppervlakte	3.346.192 m ²	2.874.074 m ²	2.445.785 m ²	2.279.279 m ²

2 / Aantal publieke en niet-publieke gebouwen in eigendom en gebruik

In de vastgoeddatabank staan 649 gebouwen geregistreerd als publiek gebouw (t.o.v. 637 eind 2015). Tot de publieke gebouwen horen de meeste kantoorgebouwen, waaronder ook de buitenlandse kantoren van Flanders Investment & Trade (FIT), Belgische ambassades en consulaten waar Vlaamse afgevaardigden tewerkgesteld zijn. Daarnaast zijn publieke gebouwen veelal cultureel/sportief of educatief/wetenschappelijk van aard.

Niet-publieke gebouwen omvatten bijvoorbeeld sluisgebouwen, loodsen, hangars, zoutopslagruimten, vuurtorens.

	Publiek gebouw	Niet-publiek gebouw
Aantal gebouwen	649	2.256
Bruto bovengrondse oppervlakte	2.134.210 m ²	794.430 m ²
Invulgraad oppervlakte	84%	56%
Bruto ondergrondse oppervlakte	338.196 m ²	79.356 m ²
Invulgraad oppervlakte	32%	10%
Totale bruto oppervlakte	2.472.406 m ²	873.786 m ²

Publieke gebouwen huisvesten publieke organisaties en vzw's die publieke diensten aanbieden of die door een overheid opgericht werden. Publieke organisaties bieden diensten aan die worden of werden verzorgd door de overheid (ook al zijn ze nu uitbesteed), of die gesubsidieerd zijn door de overheid.

3 / Aantal gebouwen in eigendom en gebruik volgens ligging

De meeste gebouwen van de Vlaamse overheid bevinden zich in Oost-Vlaanderen:

- sociale woningen in Wachtebeke en Zelzate in beheer van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW);
- de verpleeginrichtingen en ziekenhuisgebouwen op de site van het UZ Gent;
- de site van het Instituut voor Landbouw- en Visserijonderzoek (ILVO) in Merelbeke en Melle;
- de infrastructuurgebouwen van Waterwegen en Zeekanaal nv (W&Z) langs de Schelde.

Antwerpen herbergt heel wat openbare infrastructuur in beheer van W&Z, nv De Scheepvaart en het Departement Mobiliteit en Openbare Werken (DMOW).

In West-Vlaanderen bevinden zich voornamelijk:

- infrastructuurgebouwen van W&Z en het Agentschap voor Maritieme Dienstverlening en Kust (MDK);
- openbare infrastructuur en woningen door het DMOW in concessie gegeven aan de Brugse Zeehaven en het Havenbedrijf Oostende;
- domeinen die Toerisme Vlaanderen in vruchtgebruik gaf aan campinguitbaters.

De grootste gebouwen liggen in Brussel Hoofdstad. In deze grote administratieve gebouwen - beheerd door het agentschap Facilitair Bedrijf - zijn de Vlaamse overheidsdiensten gecentraliseerd.

	Aantal gebouwen	Aandeel in totaal	Bruto bovengrondse oppervlakte	Invulgraad oppervlakte	Bruto ondergrondse oppervlakte	Invulgraad oppervlakte	Totale bruto oppervlakte
Oost-Vlaanderen	861	30%	736.723 m ²	48%	102.868 m ²	11%	839.591 m ²
Antwerpen	635	22%	633.506 m ²	57%	50.526 m ²	12%	684.032 m ²
West-Vlaanderen	613	21%	395.816 m ²	68%	47.457 m ²	12%	443.273 m ²
Vlaams-Brabant	350	12%	196.306 m ²	78%	35.884 m ²	22%	232.191 m ²
Limburg	277	10%	287.234 m ²	70%	45.481 m ²	18%	332.715 m ²
Buitenland	85	3%	20.163 m ²	75%	100 m ²	1%	20.263 m ²
Brussel Hoofdstad	83	3%	651.557 m ²	88%	134.861 m ²	65%	786.417 m ²
Waals-Brabant	1	0%	7.336 m ²	100%	375 m ²	100%	7.711 m ²



4 / Top 10 van de gebouwbeheerders

Waterwegen en Zeekanaal nv (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 (sluiswachters)woningen.

Het patrimonium van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) bestaat vooral uit sociale woningen die ze actief verhuurt.

Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) beheert voor 50% loodsen en stallen en voor 30% woningen zoals boswachtersverblijven en hoeves. De resterende 20% is voornamelijk culturele en educatieve infrastructuur: bezoekers- en opleidingscentra, paviljoentjes, kastelen en musea.

De gebouwenportefeuille van het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) bestaat voor 90% uit openbare infrastructuur, hoofdzakelijk zoutopslagplaatsen, loodsen en regieposten.

60% van wat nv De Scheepvaart beheert, bestaat uit woningen overwegend voor sluiswachters. De rest omvat openbare infrastructuur zoals bedieningsgebouwen, magazijnen en kantoren.

De Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding (VDAB) beschikt hoofdzakelijk over kantoren en opleidingscentra.

70% van de gebouwen in beheer van het agentschap Facilitair Bedrijf zijn kantoren. De overige zijn heel verschillend van aard: archief, cultureel, educatief/ wetenschappelijk of residentieel.

De Lijn beheert voornamelijk openbare infrastructuur zoals stelplaatsen en werkhuisen.

De gebouwen die Toerisme Vlaanderen in beheer heeft, zijn haast alle in vruchtgebruik gegeven aan campingsuitbaters en jeugdverblijfcetra.

Het Instituut voor Landbouw- en Visserijonderzoek (ILVO) beschikt over een tiental labo's en onderzoekscentra en heel wat agrarische gebouwen zoals stallen, serres en loodsen die vaak aan de centra gekoppeld zijn.

	Aantal gebouwen	Aandeel in totaal	Bruto bovengrondse oppervlakte	Invulgraad oppervlakte	Bruto ondergrondse oppervlakte	Invulgraad oppervlakte	Totale bruto oppervlakte
Waterwegen en Zeekanaal	476	16%	51.353 m ²	63%	6.658 m ²	15%	58.011 m ²
Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen	368	13%	11.275 m ²	8%	3.682 m ²	0%	14.957 m ²
Agentschap voor Natuur en Bos	224	8%	54.264 m ²	75%	3.623 m ²	14%	57.887 m ²
Agentschap Wegen en Verkeer	200	7%	81.563 m ²	85%	30.454 m ²	12%	112.017 m ²
nv De Scheepvaart	174	6%	21.849 m ²	5%	2.018 m ²	2%	23.868 m ²
Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding	147	5%	392.275 m ²	96%	23.488 m ²	15%	415.763 m ²
agentschap Facilitair Bedrijf	137	5%	590.858 m ²	89%	163.361 m ²	42%	754.218 m ²
Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn	109	4%	44.036 m ²	39%	2.246 m ²	6%	46.282 m ²
Toerisme Vlaanderen	96	3%	45.728 m ²	36%	1.975 m ²	8%	47.703 m ²
Instituut voor Landbouw- en Visserijonderzoek	89	3%	71.330 m ²	100%	210 m ²	2%	71.540 m ²
Overige gebouwbeheerders	885	30%	1.564.109 m ²	78%	179.837 m ²	23%	0 m ²

5 / Evolutie aantal gebouwen in eigendom per eigendomsrecht

De Vlaamse overheid bezit in België het merendeel van de gebouwen die ze gebruikt. In het buitenland heeft ze zeven locaties in eigendom. De wisselende cijfers in het type eigendom (volle, mede of blote eigendom) zijn eerder toe te schrijven aan rechtzettingen en verbeteringen van de gegevenskwaliteit.

Het aandeel blote eigendom is te verklaren doordat een aantal entiteiten zoals Agentschap Natuur en Bos (ANB) en Waterwegen en Zeekanaal nv (W&Z) gebruik maken van concessieovereenkomsten en erfpacht. Op die manier houden de entiteiten het eigen patrimonium in stand en gaan ze leegstand tegen.

	2016	2015	2014	2013
Volle eigendom	2.219	2.258	2.334	1.948
Mede-eigendom	12	12		
Blote eigendom	282	260	183	121
Totaal	2.513	2.530	2.517	2.069

6 / Evolutie aantal gebouwen in eigendom per gebruiksrecht

Gezien de meeste gebouwen in eigendom zijn, is er vaak geen gebruiksrecht op gevestigd. Ze worden immers gebruikt door de entiteiten die de gebouwen bezitten. Als er dan toch overeenkomsten op de goederen rusten, dan zijn dat voornamelijk huurovereenkomsten. Voor de goederen in eigendom gaat het dan om woninghuur van bijvoorbeeld sociale woningen, boswachter- en sluiswoningen.

Daarnaast worden ook juridische constructies opgezet zoals concessie, erfpacht en vruchtgebruik. De houder van het recht (bijvoorbeeld de erfpachthouder) aanvaardt het goed in de staat waarin het zich bevindt en neemt de volledige onderhoudsplicht op zich. In de voorwaarden kunnen extra vereisten opgenomen worden, zoals het organiseren van een onthaalpunt of een functie met een maatschappelijk doel.

	2016	2015	2014	2013
Onbekend	347	1.084	1.972	1.791
Geen	1.348	668	309	127
Huur: woninghuur	367	369		
Concessie	101	86	74	64
Gebruiksovereenkomst	128	121	42	32
Vruchtgebruik	70	71	75	24
Erfpacht (erfpachthouder)	68	59	11	7
Huur: gewone huur	28	21	22	19
Kosteloos gebruik	41	37		
Bewoningsrecht	6	6	5	1
Pacht: lange pacht	3	3	3	2
Opstal (opstalhouder)	1	1	2	2
Huur: handelshuur	2	2	2	
Terbeschikkingstelling (bezetting ter bede)	3	2		
Totaal	2.513	2.530	2.517	2.069

7 / Evolutie aantal gebouwen niet in eigendom per gebruiksrecht

De Vlaamse overheid huurt vooral kantoren. Voorbeelden hiervan zijn de Vlaamse Administratieve Centra (VAC's) in de provinciehoofdsteden en de grote kantoorgebouwen in de Brusselse Noordwijk. In de VAC's vinden verschillende entiteiten gecentraliseerd onderdak, wat voordelen met zich meebrengt op vlak van uitbating, beheerskosten, belastingen, ... Door de inhuring van VAC Gent bijvoorbeeld konden er 25 huurcontracten opgezegd worden in 2014.

	2016	2015	2014	2013
Huur: gewone huur	316	311	282	260
Onbekend	18	12	12	4
Kosteloos gebruik	9	11	10	10
Geen	24	7	3	3
Erfpacht (erfpachthouder)	6	7	5	3
Opstal (opstalhouder)	6	6	3	3
Vruchtgebruik	2	2	4	4
Huur: handelshuur	2	3	2	1
Gebruiksovereenkomst	4	2		
Concessie	2	1		
Terbeschikkingstelling (bezetting ter bede)	1			
Totaal	390	362	321	288

8 / Evolutie uitgave voor het gebruik van gebouwen niet in eigendom

Het agentschap Facilitair Bedrijf geeft jaarlijks ongeveer 65 mio euro uit aan huur. Het merendeel (85%) gaat naar de VAC's en de grote administratieve gebouwen in Brussel. De Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding (VDAB) geeft ongeveer 11,5 mio euro uit aan huur. Daarnaast situeren de voornaamste huuruitgaven zich bij het Muntpunt en de hoofdzetels van enkele agentschappen zoals Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM), Kind en Gezin (K&G), de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM), ...

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

9 / Evolutie inkomsten voor gebouwen in eigendom

De meeste inkomsten voor de Vlaamse overheid komen uit het verlenen van vruchtgebruik. Echter, de invulgraad is laag waardoor het trekken van conclusies momenteel nog preliminair is.

	2016	2015	2014	2013
Vruchtgebruik	€ 691.768	€ 691.768	€ 653.517	€ 650.540
Huur: gewone huur	€ 171.986	€ 113.944	€ 172.601	€ 170.989
Erfpacht (erfpachthouder)	€ 296.015	€ 254.975	€ 38.229	€ 38.229
Concessie	€ 86.993	€ 89.651	€ 89.651	€ 73.793
Gebruiksovereenkomst	€ 21.898	€ 29.098	€ 29.098	€ 29.098
Huur: handelshuur	€ 13.742			
Huur: woninghuur	€ 6.600	€ 6.600		
Totaal	€ 1.289.003	€ 1.186.036	€ 983.096	€ 962.648
Invulgraad inkomsten	10,63%	10,52%	28,12%	41,01%

10 / Evolutie aantal gebouwen per bouwtype

De Vlaamse overheid heeft hoofdzakelijk volgende bouwtypes in eigendom: openbare infrastructuur (regieposten, loodsen, aswegersgebouwen, zoutopslagplaatsen) en woningen (boswachters- en sluiswoningen, sociale woningen).

Atypisch in de reeks bouwtypes zijn de kantoren: deze worden voornamelijk gehuurd.

Daarnaast beheert de Vlaamse overheid 212 culturele/sportieve gebouwen waaronder de Ancienne Belgique in Brussel, het Veltmanskuis in Voeren, deSingel in Antwerpen. Er zijn ook heel wat gebouwen van educatief/wetenschappelijke aard, bijvoorbeeld opleidings- en onderzoekscentra (VITO, ILVO en VDAB) maar ook verpleeginrichtingen (UZ Gent, OPZ Geel en Rekem).

	2016			2015			2014		
	Eigendom	Geen eigendom	Totaal	Eigendom	Geen eigendom	Totaal	Eigendom	Geen eigendom	Totaal
Openbare infrastructuur	922	21	943	924	21	945	932	26	958
Woning	802	1	803	816	2	818	829	7	836
Kantoor	166	314	480	167	299	466	163	239	402
Cultureel/Sportief	203	9	212	202	10	212	196	14	210
Educatief/Wetenschap	164	37	201	164	40	204	163	43	206
Agrarisch	104	1	105	104	1	105	94	5	99
Andere	93	4	97	93	3	96	92	3	95
Gemeenschapsfunctie	49	1	50	49	2	51	37	13	50
Archief	6	4	10	7	2	9	6	1	7
Onbepaald							1	4	5
Religieus	4		4	4		4	4		4
Totaal	2.513	392	2.905	2.530	380	2.910	2.517	355	2.872

11 / Evolutie huurprijs voor kantoren groter dan 1.000 m² volgens ligging

De Vlaamse overheid betaalt gemiddeld het meeste per m² in Brussel, logisch want daar situeren zich de hoogste huurprijzen op de Belgische kantorenmarkt. De markthuurlaarden in Gent en Leuven liggen hoger dan in de andere provinciehoofdsteden.

	2016						2015					
	Gemiddelde	Gewogen gemiddelde	Min.	Max.	Standaardafwijking	Aantal gebouwen	Gemiddelde	Gewogen gemiddelde	Min.	Max.	Standaardafwijking	Aantal gebouwen
Antwerpen	€ 110/m ²	€ 139/m ²	€ 0/m ²	€ 187/m ²	€ 58/m ²	11	€ 107/m ²	€ 138/m ²	€ 0/m ²	€ 187/m ²	€ 58/m ²	11
Brussel Hoofdstad	€ 192/m ²	€ 197/m ²	€ 61/m ²	€ 252/m ²	€ 46/m ²	20	€ 192/m ²	€ 197/m ²	€ 61/m ²	€ 252/m ²	€ 49/m ²	16
Limburg	€ 110/m ²	€ 107/m ²	€ 87/m ²	€ 152/m ²	€ 25/m ²	5	€ 97/m ²	€ 93/m ²	€ 87/m ²	€ 115/m ²	€ 16/m ²	3
Oost-Vlaanderen	€ 132/m ²	€ 121/m ²	€ 105/m ²	€ 183/m ²	€ 28/m ²	6	€ 136/m ²	€ 121/m ²	€ 113/m ²	€ 183/m ²	€ 27/m ²	5
Vlaams-Brabant	€ 131/m ²	€ 174/m ²	€ 80/m ²	€ 188/m ²	€ 42/m ²	5	€ 144/m ²	€ 178/m ²	€ 102/m ²	€ 188/m ²	€ 36/m ²	4
West-Vlaanderen	€ 115/m ²	€ 115/m ²	€ 49/m ²	€ 188/m ²	€ 50/m ²	5	€ 113/m ²	€ 116/m ²	€ 99/m ²	€ 123/m ²	€ 12/m ²	3

12 / Evolutie huurprijs voor kantoren kleiner dan 1.000 m² volgens ligging

Buiten Brussel liggen de gemiddelde huurprijzen voor kantoren kleiner dan 1.000 m² onder de 100 euro per m²/jaar. Vooral het Agentschap Integratie en Inburgering (AI&I) maar ook de Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding (VDAB) doet kleinere inhuringen voor werkwinkels en opleidingscentra verspreid over Vlaanderen en Brussel. Een andere belangrijke huurder is Kind en Gezin (K&G), met consultatiebureaus en centra voor kinderopvang en gezinsondersteuning.

De minimum en maximum huurprijzen liggen ver uit elkaar. Meestal wordt voor een kleinere oppervlakte iets meer huur betaald. Het bedrag is sterk afhankelijk van de locatie en de duur van het contract. Liggen de huurprijzen van sommige locaties lager, dan is dat bijvoorbeeld het gevolg van een eenvoudige huisvesting of van de samenwerking met derden zoals gemeenten. Vooral in Brussel is het verschil groot, enerzijds te wijten aan één gebouw waarvan het huurcontract in de loop van 2016 gestopt is en anderzijds door het kleine aantal gebouwen waarop het gemiddelde steelt.

	2016						2015					
	Gemiddelde	Gewogen gemiddelde	Min.	Max.	Standaardafwijking	Aantal gebouwen	Gemiddelde	Gewogen gemiddelde	Min.	Max.	Standaardafwijking	Aantal gebouwen
Antwerpen	€ 91/m ²	€ 87/m ²	€ 17/m ²	€ 170/m ²	€ 39/m ²	30	€ 87/m ²	€ 85/m ²	€ 17/m ²	€ 170/m ²	€ 38/m ²	36
Brussel Hoofdstad	€ 178/m ²	€ 251/m ²	€ 94/m ²	€ 362/m ²	€ 105/m ²	5	€ 189/m ²	€ 258/m ²	€ 94/m ²	€ 362/m ²	€ 118/m ²	4
Limburg	€ 92/m ²	€ 95/m ²	€ 7/m ²	€ 221/m ²	€ 50/m ²	23	€ 92/m ²	€ 96/m ²	€ 29/m ²	€ 221/m ²	€ 53/m ²	19
Oost-Vlaanderen	€ 97/m ²	€ 80/m ²	€ 29/m ²	€ 293/m ²	€ 54/m ²	26	€ 93/m ²	€ 80/m ²	€ 29/m ²	€ 293/m ²	€ 53/m ²	27
Vlaams-Brabant	€ 88/m ²	€ 98/m ²	€ 39/m ²	€ 144/m ²	€ 31/m ²	17	€ 85/m ²	€ 90/m ²	€ 11/m ²	€ 144/m ²	€ 37/m ²	19
West-Vlaanderen	€ 100/m ²	€ 82/m ²	€ 37/m ²	€ 300/m ²	€ 59/m ²	23	€ 98/m ²	€ 80/m ²	€ 37/m ²	€ 300/m ²	€ 62/m ²	21

13 / Leegstand en uit gebruik genomen gebouwen

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

63 gebouw(en) werd(en) uit de portefeuille genomen wegens afbraak, einde huur of verkoop.

Deze bevonden zich eind vorig jaar in volgende gebouwtostand:

	Einde huur	Afgebroken	Verkocht	Totaal
In gebruik	29	16	7	52
Leegstaand			5	5
Ongeschikt en onbewoonbaar		4		4
Verkocht		1		1
Verwaarloosd		1		1
Totaal	29	22	12	63

////////////////////////////////////

