



VASTGOED- WIJZER

2015

Vlaams
overheidsvastgoed
in cijfers



Vlaamse
overheid

Inhoud

Naar een actiever vastgoedbeheer	5	Eigendom versus huur per bouwtype	26
Klare kijk op vastgoed	6	Huurprijs voor kantoren > 1000 m²	28
Vastgoeddatabank als basis	7	Huurprijs voor kantoren < 1000 m²	30
Scope	8	Leegstand en uit gebruik genomen gebouwen	32
Gronden in eigendom per provincie	10	Onroerend erfgoed	34
Beheerders van de gronden in eigendom	12	Totale energieafname voor 2014	36
Bestemmingstype van de gronden in eigendom	14	Hernieuwbare energie	38
Brownfields en overstromingsgevoelig gebied	16	Energieprestatiecertificaten publieke gebouwen	40
Windturbines	18	Energie-efficiëntie Richtlijn	42
Schatting van de waarde van de gronden	20	Afschakelplannen	44
Gebouwen per provincie	22	Meer informatie en detailcijfers	46
Beheerders van de gebouwen	24	Fotografie en colofon	47

Naar een actiever vastgoedbeheer

Jaarlijks publiceert de Vlaamse overheid de 'Vastgoedwijzer': een rapport met kerncijfers over haar vastgoed. Het doel is een beter inzicht in de Vlaamse vastgoedportefeuille en in haar evoluties te verwerven: een essentiële stap richting een **actiever vastgoedbeheer**.

De Vlaamse overheid huisvest heel wat diensten in gebouwen die ze als 'uitstekende huisvader' dient te beheren, omwille van haar **voorbeeld-functie** en verscheidene maatschappelijke en economische redenen.

In die visie passen **kwaliteitsvolle, duurzame en toegankelijke gebouwen**. Om zicht te krijgen op de toegankelijkheid van publieke kantoorgebouwen, ontwikkelden het [agentschap Facilitair Bedrijf](#) en [Toegankelijk Vlaanderen](#) een kwaliteitslabel dat eind 2015 voorgesteld werd op het [Vastgoedforum](#).

De Vlaamse overheid focust op een [algemeen vastgoedbeleid](#), maar gekoppeld aan het specifieke beleid van departementen en agentschappen.

Zo werd in 2015 een studie uitgevoerd bij dertien Vlaamse overheidsentiteiten met de grootste vastgoedportefeuilles. De studie brengt de vastgoedprocessen kritisch in kaart en vergelijkt ze ten opzichte van elkaar, de Nederlandse Rijksoverheid en de private markt.

Dat resulteerde in aanbevelingen die de komende jaren gebruikt worden om het vastgoed actiever te beheren; nieuwe toepassingen voor de vastgoeddatabase formuleren, benchmarking en prestatiemeting van de vastgoedportefeuille uitvoeren, leegstand en onderbenutting aanpakken, enzovoort.

LIESBETH HOMANS

Vlaams viceminister-president en
Vlaams Minister van Binnenlands Bestuur,
Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en
Armoedebestrijding



FRANK GEETS

Administrateur-generaal
agentschap Facilitair Bedrijf



LUC LATHOUWERS

Secretaris-generaal
Departement Informatie Vlaanderen



Klare kijk op vastgoed

Een **grondige inventaris van het onroerend goed van de Vlaamse overheid** is noodzakelijk, met gegevens over gronden, gebouwen, oppervlaktes, eigendoms- en gebruiksrechten, energieverbruik, enzovoort. Die info ligt aan de basis om strategieën en projecten – een **gezamenlijk vastgoedbeleid** – voor de Vlaamse overheid en haar entiteiten uit te werken.

Het is belangrijk om **iedereen glashelder te informeren** over het vastgoed: de Vlaamse overheidsentiteiten zelf, lokale besturen, private vastgoedspelers, burgers en beleidsmakers zoals het Vlaams Parlement. De verschillende parlementaire vragen over leegstand, duurzaamheid, erfgoed en de grootte van de portefeuille, illustreren die nood aan informatie.

Let wel: het verzamelen van vastgoedgegevens betekent niet vastgoed overnemen en centraliseren, noch aan de autonomie van de verantwoordelijken raken. We streven wél naar **het gestructureerd samenbrengen van informatie waarover de bevoegde instanties al beschikken**.

Met zicht op het volledige vastgoedplaatje, creëren we **opportunities voor iedereen!**

Vastgoeddatabank als basis

Sinds 2012 vormt de vastgoeddatabank het online platform voor het uitwisselen en verzamelen van vastgoedgegevens over de gebouwen en percelen van de Vlaamse overheid. Het [agentschap Facilitair Bedrijf](#) en het [Departement Informatie Vlaanderen](#) bouwden de databank op.

In 2015 won de vastgoeddatabank de award voor 'best project' op de AGORIA e-gov awards. De awards worden jaarlijks uitgereikt aan overheidsdiensten die beloftevolle e-gov-projecten realiseerden. De evaluatiecriteria voor 'best project' zijn gebruiksvriendelijkheid, rendabiliteit, innovativiteit, zin voor samenwerking en terbeschikkingstelling of gebruik van open data.

Jaarlijks ontwerpen we een publicatie met de kerncijfers van het vastgoed op basis van gegevens in de vastgoeddatabank: deze Vastgoedwijzer. U krijgt de toestand van de gebouwenportefeuille: het aantal gebouwen en gronden, hun locatie, de terreinoppervlakte, de gebouwtoestand, enzovoort. Deze derde editie behandelt de kerncijfers van 2015.

De focus lag in 2015 op betere gegevens over energieverbruik. Het energie-efficiëntieniveau speelt immers een belangrijke rol bij de beslissing om een gebouw al dan niet in portefeuille te houden. De databeheerders registreerden EAN-nummers in de vastgoeddatabank. Het [Vlaams Energiebedrijf](#) leverde ontbrekende EAN-nummers aan. Op basis van die informatie werden de gegevens van de databank gekoppeld aan die van netbeheerders Infrax, Sibelga en Eandis.

Daarnaast verbeterde de kwaliteit van de adresgegevens door controle via het 'Centraal Referentieadressenbestand (CRAB)'; de authentieke bron voor adressen en hun geografische locatie in Vlaanderen, beheerd door de Vlaamse steden en gemeenten.

Nieuw is de info over windturbines op gronden van de Vlaamse overheid.

Scope

WIE?

De vastgoeddatabase staat open voor alle departementen en agentschappen met of zonder rechtspersoonlijkheid.

Het gaat om de entiteiten die vallen onder het toepassingsgebied 'Vlaamse deelstaatoverheid (ESR)' en nog een aantal andere waarop de Vlaamse Regering direct of enkel indirect toezicht uitoefent op de uitvoering van de beleidstaken, zoals OPZ Geel, OPZC Rekem, UZ Gent, NatuurInvest, enzovoort. Die entiteiten worden bepaald door de

Nationale Bank van België (NBB). Dat kan jaarlijks licht wijzigen, rekening houdend met financiële en juridische criteria. Op basis van die lijst worden alle percelen 'passief' verkregen via de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL).

Voor de gebouwen dienen entiteiten actief informatie aan te leveren, in deze hoedanigheid worden entiteiten 'databeheerders' genoemd.

Op de pagina hiernaast vindt u de lijst van de deelnemende entiteiten.

WAT?



Gronden: de situatie op 31/12/2014, verkregen van VLABEL. Voor het Brusselse en Waalse Gewest werd de situatie van 31/12/2012 weerhouden. Het openbaar domein zit hierin niet vervat, enkel gekadastreerde percelen.



Gebouwen: momentopname van de vastgoeddatabase op 31/12/2015, informatie aangeleverd door de databeheerders van de Vlaamse overheid. Niet inbegrepen zijn de schoolgebouwen van het GO! Onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap.



Energieverbruik: de situatie op 31/12/2014, verkregen via de netbeheerders.

91.868
percelen

60.787 ha
oppervlakte percelen

2.910
gebouwen

1000 GWh
totaal primair energieverbruik

Op basis van informatie van VLABEL blijkt dat er in het Vlaamse Gewest 91.605 percelen in eigendom zijn van de Vlaamse overheid. 91.579 km² percelen werden in kaart gebracht in [VO-maps](#) op basis van [CADMAP](#) – het geografische informatiesysteem van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, FOD Financiën (versie 1/01/2015). De gronden op kaart geregistreerd, nemen samen een oppervlakte in van 60.609 ha of 606,09 km². Wegen, waterwegen, pleinen en dergelijke - het publieke domein - zitten hierin niet vervat. Het gaat immers enkel over de gekadastreerde percelen.

DEELNEMENDE ENTITEITEN

Kanselarij en Bestuur

Departement Kanselarij en Bestuur • Agentschap Binnenlands Bestuur • agentschap Informatie Vlaanderen • agentschap Facilitair Bedrijf • Agentschap Integratie en Inburgering • vzw 'de Rand' • Muntpunt

Internationaal Vlaanderen

Toerisme Vlaanderen • Vlaams Agentschap voor Internationaal Ondernemen

Economie, Wetenschap en Innovatie

Agentschap Innovatie en Ondernemen • Agentschap voor Innovatie door Wetenschap en Technologie • Vlaamse Instelling voor Technologisch Onderzoek • Agentschap Plantentuin Meise • Vlaamse Participatiemaatschappij

Onderwijs en Vorming

Universitair Ziekenhuis Gent • GO! Onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap

Welzijn, Volksgezondheid en Gezin

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

Cultuur, Jeugd, Sport en Media

Departement Cultuur, Jeugd, Sport en Media • Fonds voor Culturele Infrastructuur • Sport Vlaanderen • Vlaamse Radio- en Televisieomroep

Werk en Sociale Economie

Departement Werk en Sociale Economie • Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding • Vlaams Agentschap voor Ondernemersvorming - Syntra Vlaanderen

Leefmilieu, Natuur en Energie

Departement Leefmilieu, Natuur en Energie • Agentschap voor Natuur en Bos • Natuurinvest (Ondersteunend Centrum van het Agentschap voor Natuur en Bos) • Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek • Vlaamse Milieumaatschappij • Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij • Vlaamse Landmaatschappij • De Watergroep

Landbouw en Visserij

Instituut voor Landbouw- en Visserijonderzoek

Mobiliteit en Openbare Werken

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

Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

Onroerend Erfgoed • Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

Uitgebreid met grondbeheerders waarvoor enkel grondgegevens passief werden aangeleverd via VLABEL:

Agentschap Overheidspersoneel • Departement Financiën en Begroting • Vlaamse Belastingdienst • Departement Economie, Wetenschap en Innovatie • Fonds Wetenschappelijk Onderzoek Vlaanderen • Vlaams Instituut voor de Zee • Vlaams Instituut voor Biotechnologie • Koninklijke Vlaamse Academie van België voor Wetenschappen en Kunsten • Limburgse Investeringsmaatschappij • Bedrijvencentrum Waasland • T-Groep • Interuniversitair Micro-electronicacentrum • FINLAB • Koninklijke Vlaamse academie voor wetenschappen, letteren en schone kunsten • Technopolis • Novovil • Flanders Technology International • Agentschap voor Hoger Onderwijs, Volwassenenonderwijs, Kwalificaties en Studietoelagen • Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden • Fonds Jongerenwelzijn • Zorg en Gezondheid • Museum van Hedendaagse Kunst Antwerpen • Koninklijke Academie voor Nederlandse Taal- en Letterkunde • Kunsthuis Opera Vlaanderen Ballet Vlaanderen • Departement Werk en Sociale Economie • Departement Landbouw en Visserij • Vlaams Centrum voor Agro- en Visserijmarketing • Vlaams Energieagentschap • Aquafin • Beheersmaatschappij Antwerpen Mobiel • Luchthavenontwikkelingsmaatschappij Oostende-Brugge • Tunnel Liefkenshoek • Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed • Ruimte Vlaanderen • Brabantse Vastgoedmaatschappij • Vlaams Woningfonds

In bovenstaand overzicht wordt nog niet volledig rekening gehouden met de [nieuwe fusies](#) die het Regeerakkoord aankondigde.

Gronden in eigendom per provincie

Een goed zicht op de bestaande eigendomsstructuur van Vlaamse overheidsgronden is essentieel voor de realisatie van elk ruimtelijk project. Bovendien vormt dat inzicht de basisvoorwaarde voor een goed grondbeleid.

Strategische grondeigendom is voor een overheid belangrijk bij onderhandelingen met privé-ontwikkelaars. Dat kan vaak het verschil maken bij het behartigen van overheidsbelangen bij de ontwikkeling van openbare domeinen, groenaanleg, enzovoort.

Kennis over eigendommen van de Vlaamse overheid stelt initiatiefnemers in staat om projecten gericht te onderhandelen met het gewest. Bijvoorbeeld wanneer gronden, die niet meer nodig zijn voor de aanleg van een gewestweg, gebruikt kunnen worden om een natuurgebied te ontsluiten door de aanleg van een wandel- of fietspad.

Een publieke overheid, ook lokaal en provinciaal, dient bij aanvang van elk nieuw project de afweging te maken of een strategische grondpositie noodzakelijk is en waar gericht aangekocht of onteigend moet worden. Een zicht op Vlaamse eigendommen vereenvoudigt die afweging.

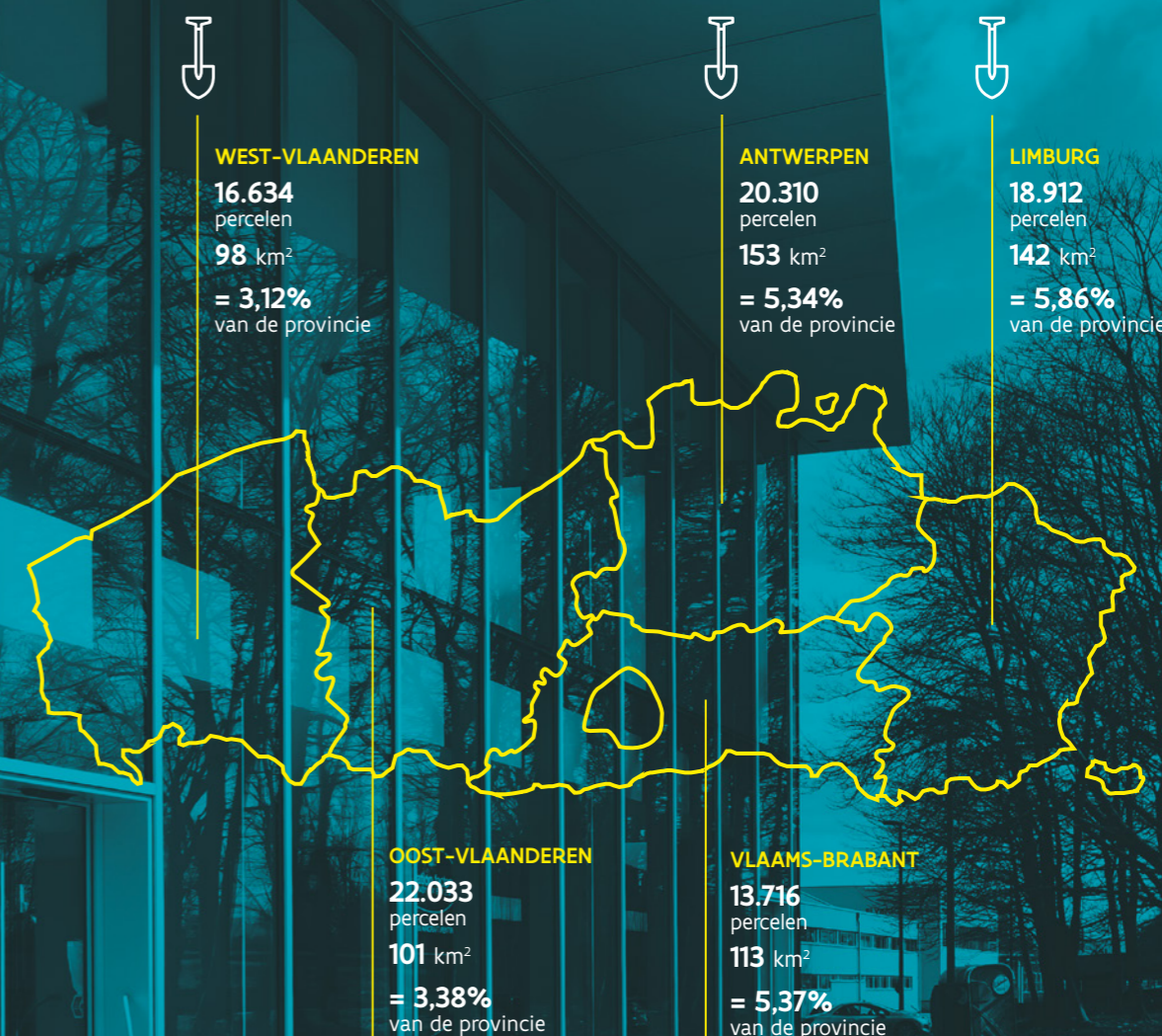
De Vlaamse overheid bezit 4,47% van de oppervlakte van het Vlaamse Gewest (enkel de gekadastreerde percelen in rekening genomen).

Het aantal percelen in eigendom schommelt jaarlijks, netto is er eind 2014 een stijging van het aantal met 2.544 percelen, ten opzichte van 31/12/2013. De schommelingen zijn te wijten aan: aankopen en verkopen, opname in het openbaar domein door schrapping van het perceelnummer en wijzigen van de lijst van de Nationale Bank van België. Een nieuwkomer binnen het toepassingsgebied is het [Vlaams Woningfonds](#) (839 percelen) dat sociale woonkredieten toekent en sociale woningen verhuurt.

VLAAMS GEWEST
91.605
percelen
606 km²

BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK GEWEST
192
percelen
0,79 km²

WAALS GEWEST
71
percelen
0,99 km²



Beheerders van de gronden in eigendom

Elk agentschap heeft zijn specifieke scope bij het beheren van gronden, die voortkomt uit de opdracht en bevoegdheden die aan hen werden toegewezen bij hun oprichting.

De toename aan areaal in beheer van het [Agentschap voor Natuur en Bos \(ANB\)](#) is te verklaren door de opdracht van ANB om natuur- en bosgebieden uit te breiden. De doelstellingen worden bepaald door Europese wetgeving, meer specifiek de bescherming en uitbreiding van habitats in speciale beschermingszones zoals voorzien in de habitatrichtlijn en de vogelrichtlijn en waarvoor [instandhoudingsdoelstellingen](#) werden vastgelegd. De uitbreiding van natuur situeert zich niet in één domein of gebied. Het belangrijkste instrument daarvoor is aankoop.

[Waterwegen en Zeekanaal nv](#) (W&Z) en [nv De Scheepvaart](#) beheren waterwegen en aangrenzende terreinen. W&Z doet dat in het westen en het centrum van Vlaanderen. Vijf gronden werden in erfpacht gegeven en er zijn geen gronden voor commerciële doeleinden aangekocht. Nv De Scheepvaart beheert voornamelijk het oostelijke deel van Vlaanderen. Beide agentschappen zullen fuseren begin 2017.

De gronden die [Vlaamse Landmaatschappij](#) (VLM) beheert, zijn onderhevig aan schommelingen. Zij verwerven immers bijna uitsluitend gronden in het kader van projecten die nadien worden overgedragen aan een andere instantie. Zo kan het dus zijn dat de VLM in een bepaald jaar meer gronden vervreemdt dan verwerft. Het is dus niet zo dat de VLM elk jaar meer eigendommen beheert (in tegenstelling tot andere instanties zoals ANB). De gronden in beheer zijn in oppervlakte 195 ha afgenomen (287 percelen), dit is hoofdzakelijk te wijten aan rechtzettingen bij het kadaster.

Het [Agentschap Wegen en Verkeer](#) verwerft vaak kleine percelen voor werken en uitbreidingen langs wegen, wegbermen en fietspaden. Perceelnummers kunnen geschrapt worden zodat de gronden voortaan tot het openbaar domein behoren.



Top 5 beheerders / 83% van de oppervlakte.

Top 6-10 beheerders / 11% van de oppervlakte. Departement Mobiliteit en Openbare Werken (1.898 ha, 2.315 percelen); Vlaamse Milieumaatschappij (1.605 ha, 6.416 percelen); GO! Onderwijs van de Vlaamse gemeenschap (1.290 ha, 1.391 percelen); Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening (1.148 ha, 2.900 percelen); Aquafin (867 ha, 6.209 percelen).

Overige / 6% van de oppervlakte. Naast de top 10 zijn nog zo'n 3.538 ha in beheer.

Bestemmingstype van de gronden in eigendom

Wandelen, fietsen en genieten in bossen, natuurreservaten, weilanden en overig groen: de Vlaamse overheid creëert open ruimte voor fauna, flora en recreatie.

In april 2014 keurde de Vlaamse Regering het natuurdecreet goed. Dat decreet integreert natuur- en bosbeheer. Het brengt talloze plannen (bosbeheerplan, natuurbeheerplan,...) met elk hun financieringssysteem terug tot één beheerplan en stelt het open voor iedere geïnteresseerde. Bovendien worden de subsidiekanalen voor iedereen beschikbaar. Het decreet bepaalt het kader waarbinnen natuurverenigingen de komende jaren werken. Het [Agentschap voor Natuur en Bos](#) beheert de groengebieden samen met Natuurpunt, BOS+ en vele lokale verenigingen.

Door een deel van de landbouwgronden te beheren, geeft de [Vlaamse Landmaatschappij](#) (VLM) mee vorm aan het plattelandsbeleid. Bijvoorbeeld door ruilverkaveling en landinrichting, samen met de plattelandspartners. Zo herschikt de VLM onder meer de gronden van landbouwers, die impact ondervinden van grote infrastructuurprojecten.

Onder de bestemmingscategorie 'overige' zitten gebieden voor:

- lijninfrastructuur (bestemd voor verkeers- en vervoersinfrastructuur, wegeninfrastructuur, spoorinfrastructuur of waterweginfrastructuur),
- gemeenschaps- en nutsvoorzieningen (bv. voor de zuivering van afvalwater) en
- ontginning en waterwinning (watervoorziening, ontginning van delfstoffen en bedrijven die oppervlakedelfstoffen verwerken zoals klei, leem, zand en grind).

De percelen voor bedrijvigheid situeren zich vooral rond belangrijke waterwegen. [Departement Mobiliteit en Openbare Werken](#), [Waterwegen en Zeekanaal nv](#), [nv De Scheepvaart](#) en het [Agentschap voor Maritieme Dienstverlening en Kust](#) beheren samen meer dan de helft van die terreinen.



Brownfields en overstromingsgevoelig gebied

Van de gronden van de Vlaamse overheid ligt 44 ha in een brownfield; 17.223 ha bevindt zich in overstromingsgevoelig gebied.

Brownfields zijn verwaarloosde of onderbenutte gronden die zo zijn aangetast, dat structurele maatregelen noodzakelijk zijn voor (her)gebruik. Er zijn in totaal 93 geactiveerde brownfield-projecten in Vlaanderen, negen meer dan vorig jaar, volgens het [Agentschap Ondernemen](#). Daarvan zijn 44 ha in eigendom van de Vlaamse overheid, waarvan de helft in het [Project Eiland Zwijnaarde](#) ligt.

De Vlaamse Regering stimuleert en faciliteert de herontwikkeling van die verlaten bedrijventerreinen. Door overeenkomsten (convenanten) met projectontwikkelaars en investeerders af te sluiten, zet ze aan tot hergebruik, in plaats van nieuwe gebieden aan te snijden.

Van de 44 ha in eigendom van de Vlaamse overheid zit er 4 ha in een gerealiseerde convenant, 35 ha in een definitieve convenant en 5 ha in de onderhandelingsfase.

Grootste brownfieldprojecten:

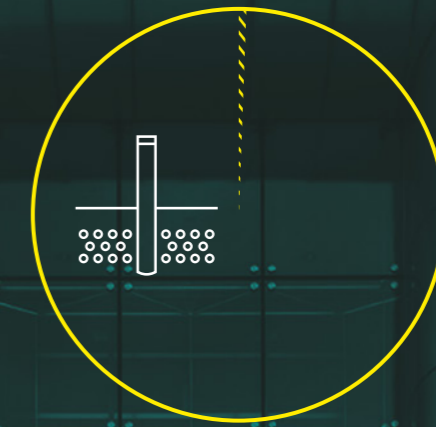
- [Project Eiland Zwijnaarde](#): **24 ha** – ontwikkeling van een hoogwaardig kantorenpark
- **Access Park (Machelen-Bright Park)**: **3,35 ha** - ontwikkeling van een zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's
- **Investeringszone Petroleum, (Blue Gate Antwerp)**: **3,39 ha** – ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein

Overstromingsgevoelige gebieden worden afgebakend in het kader van de watertoets door de [Vlaamse Milieumaatschappij](#) (VMM).

BROWNFIELDS

44 ha 0,07%

in eigendom van de Vlaamse overheid



OVERSTROMINGS- GEOVOELIG GEBIED

17.223 ha 28%

in eigendom van de Vlaamse overheid



12%
of 7.216 ha in effectief
overstromingsgevoelig
gebied

16%
of 10.007 ha in mogelijk
overstromingsgevoelig
gebied

● effectief overstromingsgevoelig gebied

Gronden die recent nog onder water liepen of waarvan modellen aangeven dat het er om de 100 jaar of frequenter overstroomt.

● mogelijk overstromingsgevoelig gebied

Gronden die uitsluitend overstroomden bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering.

Dit kon bepaald worden door verschillende lagen van geografische informatiesystemen over elkaar te leggen: CADMAP – het geografische informatiesysteem van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, FOD Financiën (versie 1/01/2015), de percelen van de Vlaamse overheid en de datasets 'brownfields' en 'overstromingsgevoelig gebied' bijgehouden door het Agentschap Ondernemen.

Windturbines

Ruimte Vlaanderen verzamelt data over windturbines in Vlaanderen. Uit deze informatie blijkt dat 762 windturbines vergund zijn tot en met 2015 op Vlaams grondgebied. 82 van die windturbines bevinden zich op gronden in eigendom van de Vlaamse overheid¹.

45 van de 82 windturbines op gronden van de Vlaamse overheid waren in 2014 al actief. Die 45 installaties hebben een totaal vermogen van 52,72 MW: equivalent voor het jaarlijks elektriciteitsverbruik van bijna 49.000 gezinnen of 112.000 inwoners, te vergelijken met de grootte van een stad zoals Namen.

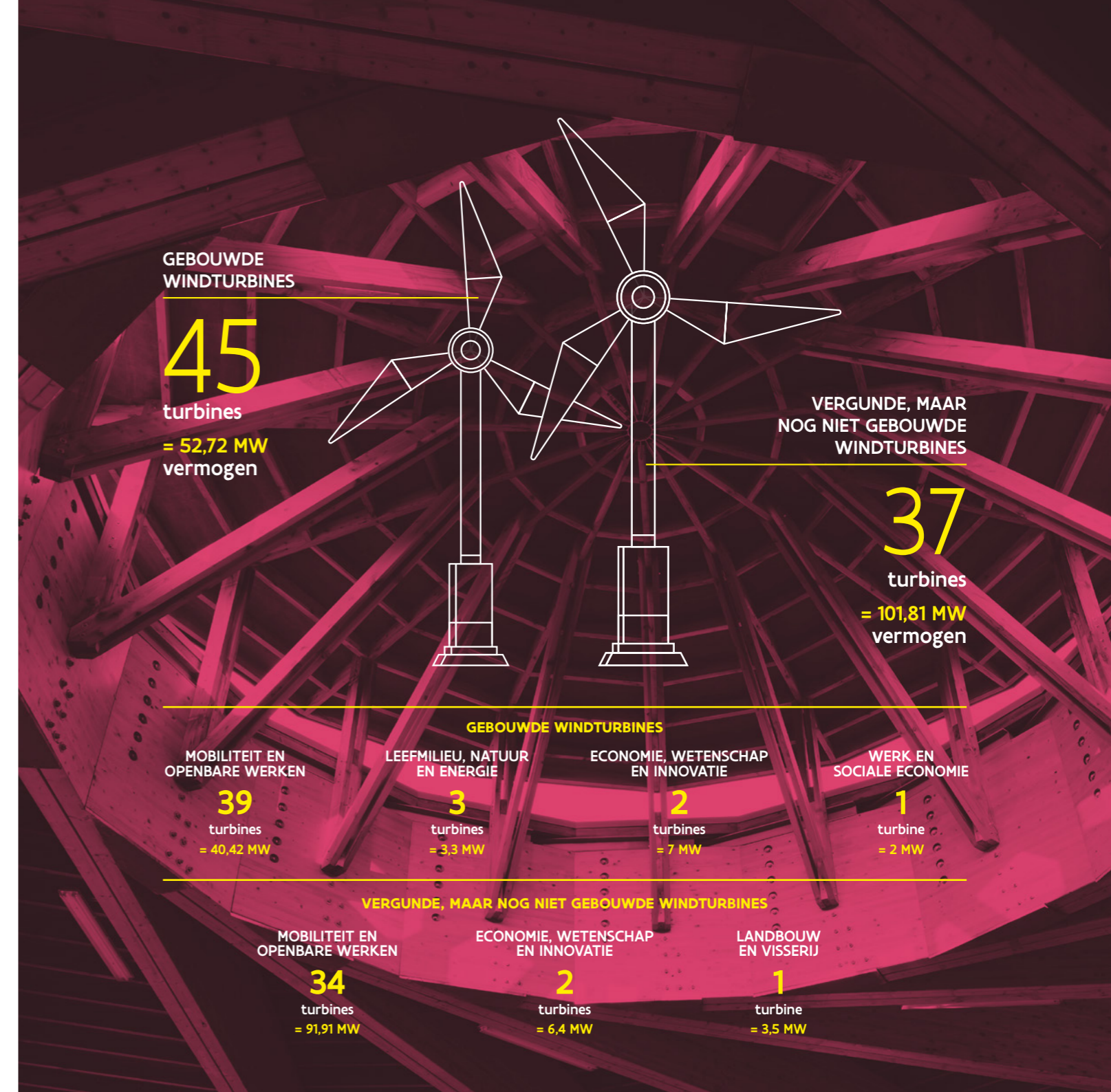
Daarnaast zijn 37 windturbines vergund op gronden in beheer van de Vlaamse overheid, maar die zijn nog niet gebouwd. Zij hebben een totaal vermogen van 101,81 MW, gelijk aan het verbruik van alle inwoners van Leuven en Brugge samen.

Veelal geeft de Vlaamse overheid percelen - of delen ervan - in opstal. Daarbij verschaft ze derde partijen het recht om op haar onroerend goed gebouwen, werken, beplantingen of in dit geval windturbines te bouwen, te beheren en in eigendom te hebben.

Bijna 90% van de windturbines op gronden van de Vlaamse overheid wordt beheerd door entiteiten van het [Beleidsdomein Mobiliteit en Openbare Werken](#).

De gronden waarop de windturbines gebouwd zijn, behoren hoofdzakelijk tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'. Niet verwonderlijk aangezien windturbines bij voorkeur in havens en industriegebieden ingeplant worden.

¹ Dit kon bepaald worden door verschillende lagen van geografische informatiesystemen over elkaar te leggen: CADMAP – het geografische informatiesysteem van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, FOD Financiën (versie 1/01/2015), de grondpercelen van de Vlaamse overheid en de dataset windturbines bijgehouden door het [Departement Ruimte Vlaanderen](#) (DRV). DRV houdt ook bij welke windturbines werden gebouwd. Dit gebeurt 1 maal per jaar op basis van luchtfoto's die het Agentschap voor [Geografische Informatie Vlaanderen](#) (AGIV) ter beschikking stelt.



Schatting van de waarde van de gronden

De waarde-inschatting van de gronden in eigendom komt op € 6.561 miljoen. Financieel worden de bestemmingscategorieën 'wonen' en 'bedrijvigheid' als meest waardevol geschat.

Kennis over de marktwaarde van de eigendommen is noodzakelijk om vastgoed goed te beheren. Het is echter noch verplicht noch zomaar wenselijk om de waarde te verzilveren door eigendommen te verkopen.

De waarde-inschatting is soms eerder theoretisch dan praktisch haalbaar. Van landbouwgrond wordt de waarde bijvoorbeeld bepaald door criteria als het soort grond, de bestemming, de bodemtextuur, de pachtwijze, de bereikbaarheid, enzovoort. Het grote aantal criteria maakt een inschatting moeilijk.

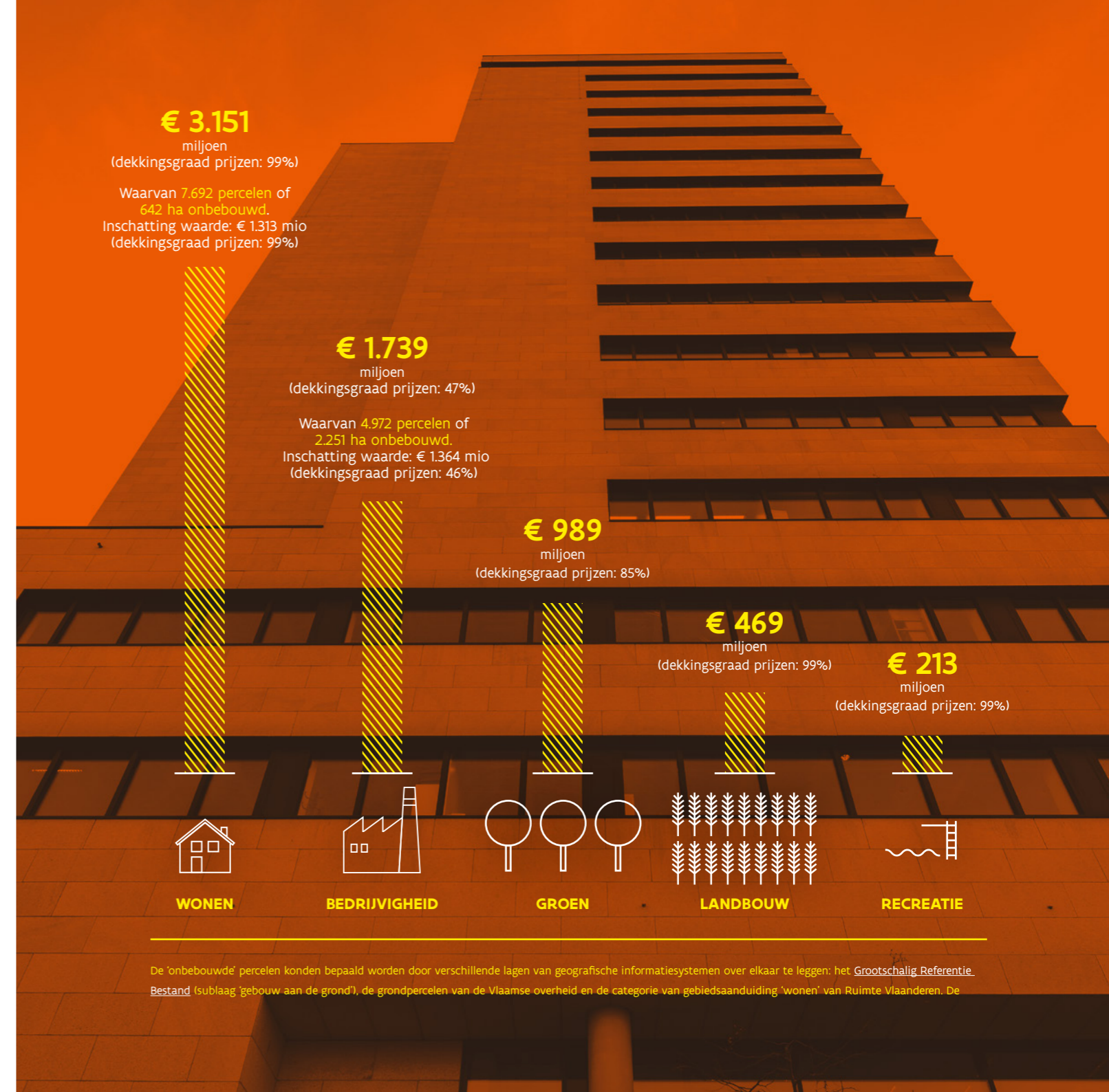
De inschatting geldt voor 82% van de gronden: de informatie is niet voor elke gemeente beschikbaar. De schattingen geven hooguit een richting aan. Niet-gekadastrerde percelen, zoals wegen, zitten hier niet in vevat. Heel wat hectaren liggen in overstromingsgevoelig gebied en beschermd landschap.

7.692 percelen of 636,52 ha uit de categorie 'wonen' zijn onbebouwd. Dit zijn 300 percelen minder, maar 55 ha meer dan vorig jaar. De daling van het aantal percelen is grotendeels te wijten aan het samenvoegen van restpercelen tot openbaar domein. Door de toevoeging van 21 onbebouwde percelen van het Vlaams Woningfonds is daarnaast het aantal hectare gestegen.

Veel percelen zijn ongeschikt voor bebouwing omwille van hun omvang of vorm. Door ze samen te voegen met een naastliggend terrein, kunnen ze toch waardevol zijn. Bijvoorbeeld als lokale besturen, burens of ontwikkelaars opportuniteiten aangeven.

De schatting van de grondwaarde werd bepaald op basis van

- ① De gemiddelde prijs per m² per gemeente voor onbebouwde gronden (type landbouw, bos en bedrijvigheid) bepaald door de FOD Financiën.
- ② Afgeleide gemiddelde prijzen per m² per gemeente voor onbebouwde gronden (type natuur en reservaat, overig groen en recreatie) aan de hand van vuistregels gebruikt door de Vlaamse Landmaatschappij.
- ③ De gemiddelde prijs van de verkoop van bouwgronden per gemeente bepaald door de FOD Economie.



Gebouwen per provincie

Het totale aantal gebouwen in de vastgoeddatabase nam toe van 2.872 begin 2014 naar 2.910 eind 2015. De geregistreerde bruto vloeroppervlaktes bedragen nu 2.927.400 m² of 292,7 km² (invulgraad 66%).

De gegevens werden aangevuld, vooral door het [agentschap Facilitair Bedrijf](#), wegens het overkomen van gebouwen in het kader van de [zesde staatsvorming](#). Maar ook door het [Agentschap voor Natuur en Bos](#) (ANB), het [Universitair Ziekenhuis Gent](#), en de [Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding](#).

Nieuwe entiteiten stapten mee in het project van de vastgoeddatabase: het [Agentschap Integratie en Inburgering](#) en het [Vlaams Agentschap voor Ondernemersvorming - Syntra Vlaanderen](#).

In Oost-Vlaanderen bevinden zich de meeste gebouwen van de Vlaamse overheid. Dat zijn vooral sociale woningen in beheer van de [Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen](#), gebouwen op de site van UZ Gent, de site van het [Instituut voor Landbouw- en Visserijonderzoek](#) en infrastructuurgebouwen langsheen de Schelde van [Waterwegen en Zeekanaal nv](#) (W&Z).

Het aantal gebouwen in volle eigendom in de provincie Antwerpen is sterk afgenomen. Dat is te verklaren door rechtzettingen van het [Openbaar Psychiatrisch Zorg- en kenniscentrum Geel](#): de gebouwen die in concessie zijn gegeven, werden namelijk op 'blote eigendom' gezet. De Vlaamse overheid behoudt hierbij de 'naakte of blote eigendom', terwijl de gebruiker het vruchtgebruik krijgt en instaat voor het onderhoud... Dat geldt ook voor ANB voor het domein Vordenstein. [Nv De Scheepvaart](#) heeft enkele woningen verkocht of afgebroken.

In West-Vlaanderen bevinden zich voornamelijk infrastructuurgebouwen ten dienste van W&Z en het [Agentschap voor Maritieme Dienstverlening en Kust](#). De gebouwen in blote eigendom zijn hoofdzakelijk gebouwen die door [Toerisme Vlaanderen](#) in vruchtgebruik gegeven zijn aan campinguitbaters en openbare infrastructuur en woningen door het [Departement Mobiliteit en Openbare Werken](#) in concessie gegeven aan de Brugse Zeehaven en het Havenbedrijf Oostende.



Beheerders van de gebouwen

De Vlaamse overheid bezit in België het merendeel van de gebouwen die ze gebruikt: 2.253 gebouwen in volle eigendom, 271 in blote of mede-eigendom. In het buitenland betreft ze 76 gebouwen, waarvan zeven deels of geheel in eigendom.

Eenzijds daalt het aantal gebouwen in volle eigendom. Er werden enkele gebouwen, voornamelijk woningen, verkocht of afgebroken.

Anderzijds zijn er een twintigtal extra gebouwen in volle eigendom, onder andere door het overkomen van de justitiehuzen in het kader van de [zesde staatshervorming](#) en het nieuwe [Agentschap Integratie en Inburgering](#).

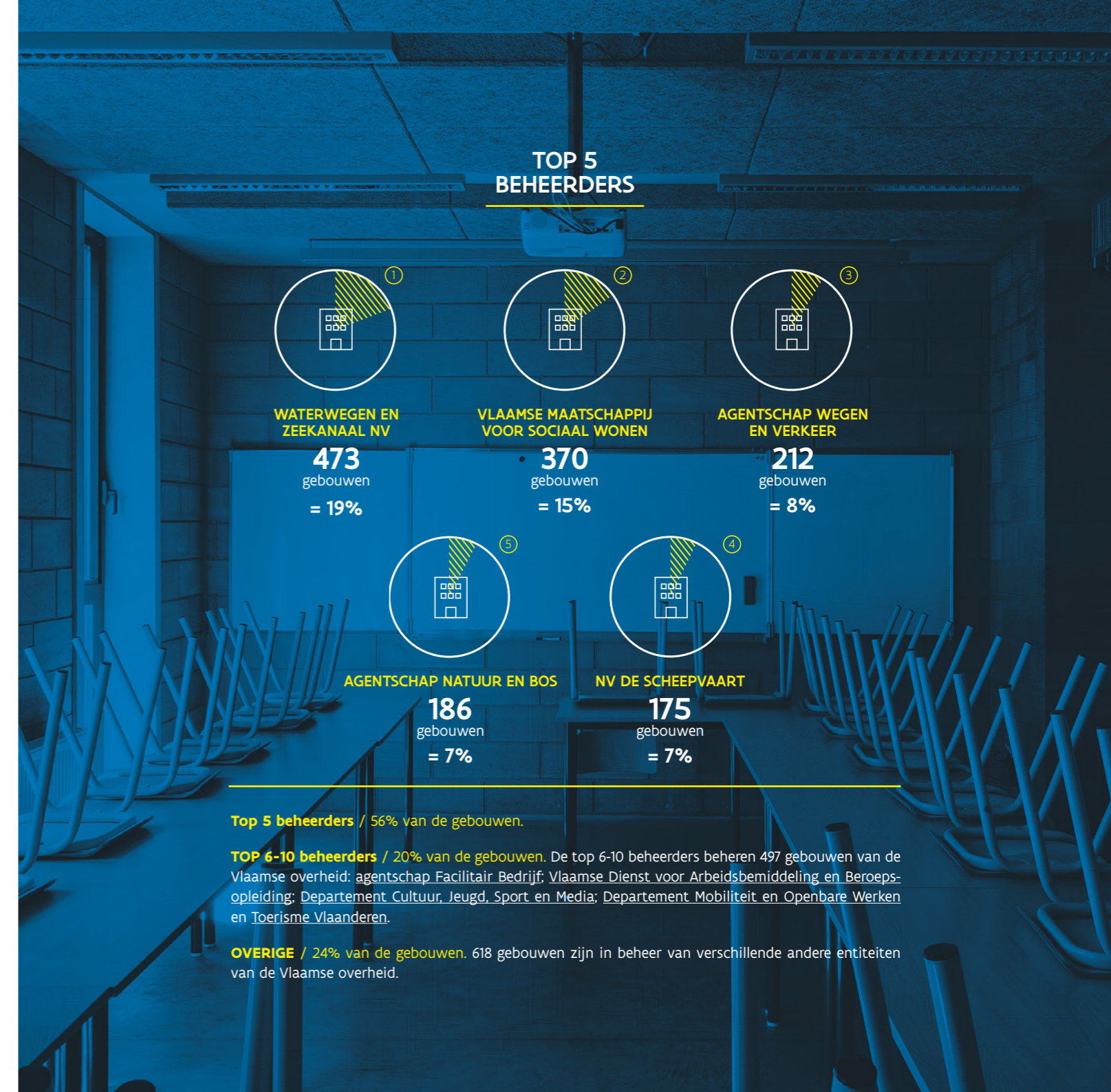
Het aantal gebouwen in blote eigendom neemt toe ten gevolge van rechtzettingen, dit verbetert de gegevenskwaliteit.

[Waterwegen en Zeekanaal nv](#) (W&Z) toont een lichte daling van de panden in eigendom. In 2015 gaf W&Z elf gebouwen in erfpacht. Op die manier houdt de entiteit het eigen patrimonium in stand en gaat ze leegstand tegen.

Voor de [Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen](#) bestaat het patrimonium vooral uit sociale woningen die ze actief verhuurt.

De gebouwenportefeuille van het [Agentschap Wegen en Verkeer](#) bestaat voor 80% uit openbare infrastructuur, hoofdzakelijk zoutopslagplaatsen, regieposten en loodsen.

Het [Agentschap voor Natuur en Bos](#) springt nipt over [nv De Scheepvaart](#) naar de vierde plaats, door een inhaalbeweging bij het invullen van de vastgoeddatabase. Twee gebouwen in Turnhout en Olen zijn sinds 2015 in opbouw.



Eigendom versus huur per bouwtype

Er is een daling van het aantal gebouwen in volle eigendom en in huur merkbaar ten opzichte van de vorige vastgoedwijzer omdat erfpacht en concessie regelmatig aangewend worden. Enkel voor kantoren in huur is het aantal toegenomen.

Van de gebouwen in volle eigendom zijn de meeste gebouwen van het type 'openbare infrastructuur' (872) en 'woningen' (772).

Voorwaarden voor de juridische constructies erfpacht en concessie zijn dat de erfpachthouder/concessionaris het goed aanvaardt in de staat waarin het zich bevindt en dat die de volledige onderhoudsplicht op zich neemt. Daarnaast kunnen bijkomende vereisten in de voorwaarden opgenomen worden die een maatschappelijke doelstelling ondersteunen, zoals het organiseren van een onthaalpunt.

In de vastgoedbank zijn 929 gebouwen geregistreerd als publieke gebouwen die een publieke organisatie en/of onthaalfunctie huisvesten. De definitie wordt echter niet correct gebruikt waardoor dat aantal een overschatting is. Na eliminatie van de bouwtypes openbare infrastructuur, religieus, woning, andere, agrarisch, cultureel/sportief/camping en hotel, blijven er 637 gebouwen over.

Tot de publieke gebouwen horen ook buitenlandse kantoren van [Flanders Investment & Trade](#), Belgische ambassades en consulaten waar Vlaamse afgevaardigden tewerkgesteld zijn. Ook [Toerisme Vlaanderen](#) heeft een netwerk van buitenlandkantoren voor de promotie van Vlaanderen als toeristische bestemming. Per buitenlands kantoor zijn er gemiddeld drie werkplekken.

2.259

gebouwen
in volle eigendom

312

gebouwen
in huur

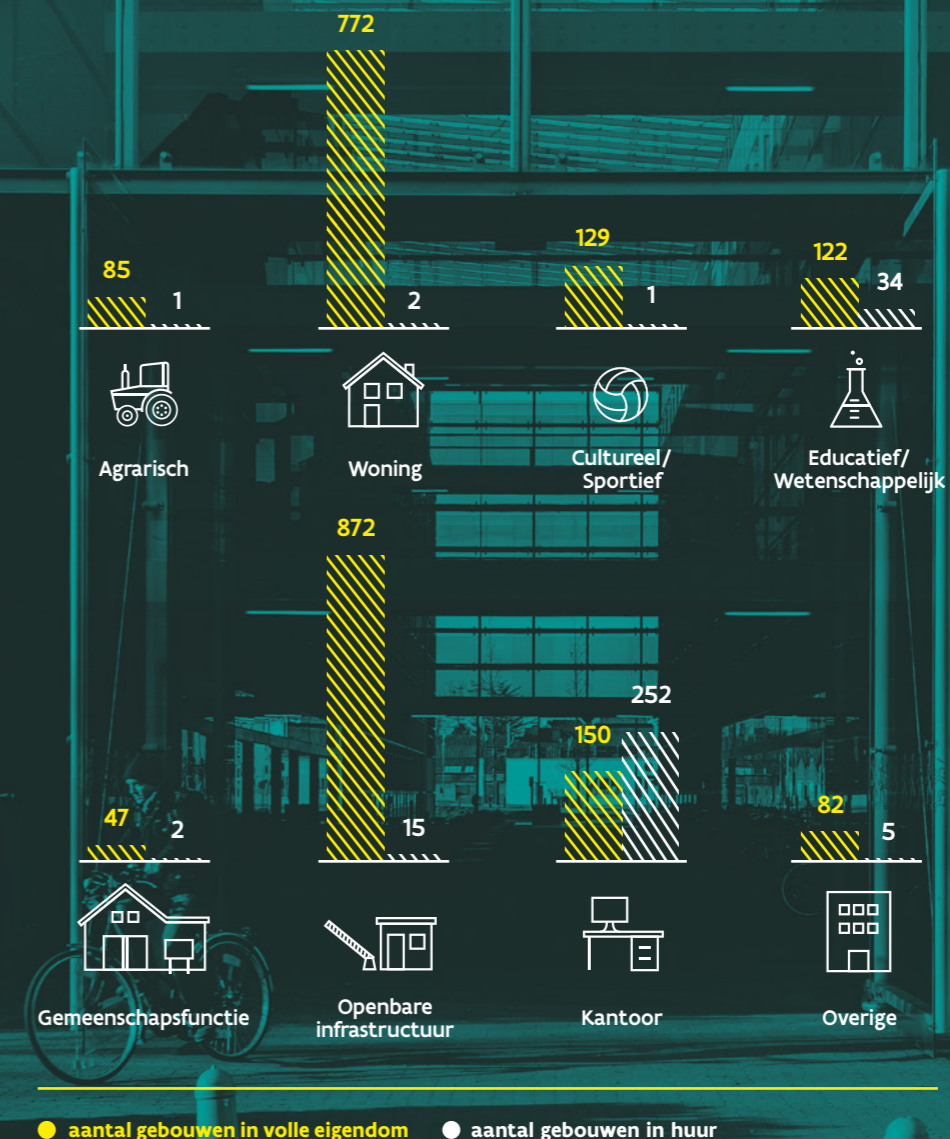
637

publieke
gebouwen

2.273

niet-publieke
gebouwen

Gebouwen in Wallonië en het buitenland zijn inbegrepen.



Gebouwen in Wallonië en het buitenland zijn inbegrepen.

Huurprijs voor kantoren groter dan 1.000 m²

De Vlaamse overheid betaalt in Brussel gemiddeld het meest per m², namelijk € 192/m². De meeste gebouwen van de Vlaamse overheid bevinden zich in de Noordwijk met een gemiddelde huurprijs van € 206/m². Dat de hoogste huurprijzen op de Belgische kantorenmarkt zich situeren in Brussel blijkt ook uit de makelaarsrapporten: € 225/m² in de Brusselse vijfhoek.

In vergelijking met 2014 verhoogden de markthuuraarden in Gent, Leuven en Aalst. In andere steden blijven die waarden stabiel. De hogere huurprijzen worden ook gevoeld in de grotere kantoorgebouwen in de provincies Vlaams-Brabant en Oost-Vlaanderen.

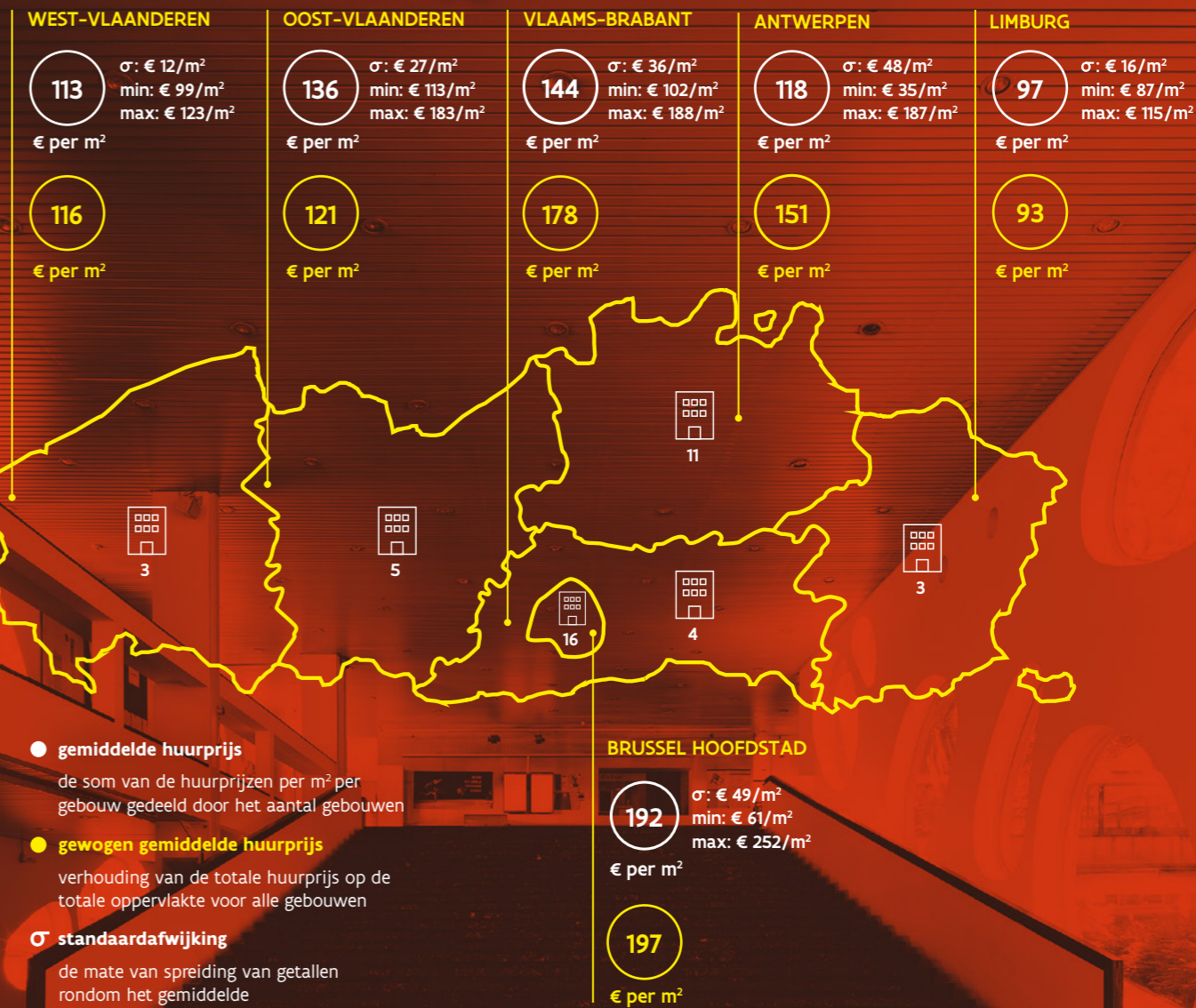
De meeste grote kantoorgebouwen worden gehuurd door het [agentschap Facilitair Bedrijf](#). Het gaat om Vlaams Administratieve Centra (VAC's) in de provinciehoofdsteden en kantoren in de Brusselse Noordwijk.

In 2015 startte de bouw van het Herman Teirlinckgebouw: een kantoorcomplex van 50.000 m² op de site Thurn & Taxis in de Noordwijk/kanaalzone. Eind 2017 wordt het gebouw betrokken. De ontwikkelingen op en rond de site zijn in volle gang; de NMBS heeft de halte 'Thurn & Taxis' in gebruik genomen, als deel van het Gewestelijke Expresnet (GEN).

De voorbereiding van de renovatie van het Hendrik Consciencegebouw in de Brusselse Noordwijk startte in 2015. Het gebouw zal na de herinrichting energiezuiniger zijn alsook plaats bieden aan meer personeel, door de invoering van een nieuwe vorm van arbeidsorganisatie: ['Het Nieuwe Werken'](#).

Van de [justitiehuizen](#) die door de [zesde staatshervorming](#) onder bevoegdheid van de Vlaamse Gemeenschap vallen en waarvan het gebouw niet werd overgedragen, werden de huurcontracten overgezet op naam van de Vlaamse Gemeenschap of wordt er huur betaald aan de Regie Der Gebouwen.

KANTOREN > 1.000 M²



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

Huurprijs voor kantoren kleiner dan 1.000 m²

Buiten Brussel bedragen de gemiddelde huurprijzen voor kantoren kleiner dan 1.000 m² tussen € 85 en € 98 per m²/jaar.

Vooraf het nieuwe [Agentschap Integratie en Inburgering](#) (AI&I) maar ook de [Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding](#) (VDAB) heeft in 2015 heel wat kleinere inhuringen gedaan, verspreid over Vlaanderen en Brussel.

Het AI&I ondersteunt het Vlaams integratiebeleid, wat inhoudt dat het diensten voor integratie, inburgering, sociaal tolken en vertalen dient te huisvesten. De Huizen van het Nederlands (behalve de diensten in de steden Gent en Antwerpen en het Huis van het Nederlands Brussel) vallen ook onder hun koepel.

De VDAB heeft vooral Werkwinkels: kantoren waar men zich kan inschrijven als werkzoekende en waar soms ook opleidingen worden gegeven.

Een andere belangrijke huurder binnen de Vlaamse overheid is [Kind en Gezin](#), met consultatiebureaus voor preventief onderzoek of centra voor kinderopvang en gezinsondersteuning. Die zijn gevestigd in regiohuizen en 'Huizen van het Kind' verspreid over Vlaanderen.

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 onder andere 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 stopt en anderzijds door het kleine aantal gebouwen waarop het gemiddelde stoelt.

KANTOREN < 1.000 M²



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

Leegstand en uit gebruik genomen gebouwen

Begin 2016 staan 107 gebouwen (3,8%) in de vastgoedbank aangeduid als leegstaand, ongeschikt en onbewoonbaar, verwaarloosd of gekraakt. De stijging is vooral te wijten aan het verder aanvullen van de databank met informatie over gebouwen. In de loop van 2015 zijn er 46 gebouwen uit de portefeuille genomen wegens verkoop, afbraak of einde huur.

Van de 3,8% staan er een aantal gebouwen te koop, voor sommigen is de sloopvergunning aangevraagd, anderen worden op termijn afgebroken of verkocht. Een aantal betreft monumenten zoals bunkers, die nooit geschikt zullen zijn voor gebruik. In een deel ervan wordt - waar mogelijk - tijdelijke bewoning voorzien om ervoor te zorgen dat het gebouw niet gekraakt wordt. In de panden waar men verbouwingen plant of die men verkoopt, wordt een minimaal 'antivries' verwarmingsniveau gehanteerd.

Het type gebouwen is divers. Voornamelijk zijn het niet-publieke gebouwen zoals woningen en hoeves van het [Agentschap voor Natuur en Bos](#) en de [Vlaamse Instelling voor Technologisch Onderzoek](#) en infrastructuurgebouwen van het [Agentschap Wegen en Verkeer](#).

In 2015 werden 22 gebouwen verlaten wegens einde huur, vooral kantoren van de [Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding](#). Er werden acht gebouwen verkocht, waaronder het voormalige gebouw van de [Vlaamse Landmaatschappij](#) aan het station van Leuven en het café Dada in Brussel. Daarnaast werden 24 gebouwen gesloopt; woningen en infrastructuurgebouwen alsook enkele gebouwen van het [Openbaar Psychiatrisch Zorgcentrum Rekem](#) en [Geel](#). Meer informatie over panden die te koop staan, is terug te vinden op de [interne en de publieke vastgoedmarkt van de Vlaamse overheid](#).



107 of 3,8%

van de gebouwen zijn leegstaand, ongeschikt en onbewoonbaar, verwaarloosd of gekraakt begin 2016



46

gebouwen werden uit de portefeuille genomen in de loop van 2015 wegens afbraak of einde huur



8

gebouwen werden verkocht

Dit geldt enkel voor de gebouwen geregistreerd in de vastgoedbank. Zo behoren bijvoorbeeld de leegstaande woningen in Doel tot de VLM, maar worden ze niet opgenomen in de databank.

Onroerend erfgoed

Het [Agentschap Onroerend Erfgoed](#) inventariseert verschillende vormen van onroerend erfgoed, zoals bouwkundig erfgoed, de landschappen en het archeologisch erfgoed. Die objecten genieten een vorm van vrijwaring voor de toekomst.

Eind 2014 bevatte de inventaris van het bouwkundig erfgoed 82.086 relict en 198 gehelen. De vastgoeddatabank telt 647 relict en vijf bouwkundige erfgoed-gehelen op gronden van de Vlaamse overheid. Ten opzichte van de vorige Vastgoedwijzer zijn er netto 76 nieuwe relict en bijgekomen, zoals het Poortgebouw Hof Ter Munck in Tervuren en het Panamarenkohuis in Antwerpen. De twee 'nieuwe' gehelen zijn de [bunkerlinie Briegden-Neerharen in Lanaken](#) en het [oorlogslandschap met bakstenen constructies in De Haan](#).

De landschapsinventaris bevat de vastgestelde landschapsatlasrelict, voorheen ankerplaat- sen genoemd. Dat zijn gebieden met een hoge concentratie aan erfgoedwaarde; 8 van de 66 definitief vastgestelde relict en zijn in beheer van de Vlaamse overheid. Door bepaalde on- roerende goederen te beschermen, wordt hun behoud uitdrukkelijk bestendig. De Vlaamse overheid beheert 228 zeer uiteenlopende definitief beschermde monumenten. Voor het beheer van beschermd erfgoed voorziet de Vlaamse overheid beheers- en herwaarderingsplannen op lange termijn. Die plannen bepalen welke werkzaamheden waar en wanneer nodig zijn. Zo beschikt de Rijksweldadigheidskolonie (406 ha) in beheer van ANB over een goedgekeurd landschapsbeheersplan.

Voor het beheer van al die objecten en sites kan de Vlaamse overheid samenwerken met lokale besturen en [Monumentenwacht](#) vzw voor ondersteuning en advies. Regelmatige controle en tijdige ingrijpen is belangrijk. Hierdoor worden grote herstellingen of restauraties overbodig.

TOP 5 BEHEERDERS VAN BESCHERME MONUMENTEN VAN DE VLAAMSE OVERHEID (78%)

GO! ONDERWIJS VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

53

monumenten

bv. Rijksmiddelbare school in Geraardsbergen

AGENTSCHAP VOOR NATUUR EN BOS

50

monumenten

bv. Kasteel van Gaasbeek in Lennik

AGENTSCHAP MARITIEME DIENSTVERLENING EN KUST

29

monumenten

bv. Koninklijke Gaanderijen in Oostende

WATERWEGEN EN ZEEKANAAL

28

monumenten

bv. Sas van Boezinge in Ieper

AGENTSCHAP FACILITAIR BEDRIJF

10

monumenten

bv. Dossinkazerne in Mechelen

TYPE 1 GEBOUWEN EN RELICTEN

58
Wereldoorlog-erfgoed



bv. Belgische bunker Grote IJzerbeek in Alveringem

228
Beschermd monumenten



bv. Dossinkazerne in Mechelen

647
Relict en van het bouwkundig erfgoed



bv. Windmolen ter Rijst in Herzele

TYPE 2 LANDSCHAPPEN EN SITES



2

UNESCO werelderfgoed

bv. Het historisch stadscentrum Brugge



4

Beschermd archeologische zones (definitief beschermd)

bv. 'Verdwenen' kerk van Zelem in Halen.



5

Bouwkundig erfgoed gehelen

bv. Merksplas Kolonie in Antwerpen



8

Vastgestelde landschapsatlasrelict (ankerplaatsen)

bv. Hallerbos - Lembeekbos - Maasdalbos in Dworp en Halle



47

Beschermd dorps- en stadsgezichten (definitief beschermd)

bv. Ravenhof in Stabroek



84

Beschermd landschappen

bv. Meersengebied in Brugge, Oostkamp en Beernem

Beschermingen met < 20% in eigendom werden niet weerhouden in de cijfers. De bescherming kan een onderdeel vormen van onroerend erfgoedgehelen, waar de Vlaamse overheid slechts een stuk in eigendom heeft.

Totale energieafname voor 2014

In 2015 kon een groot deel van de entiteiten aangespoord worden om de EAN-nummers¹ te vervolledigen. In 2015 was de invulgraad van EAN-nummers als volgt: 81% voor elektriciteit (53% in 2014, 37% in 2013) en 58% voor aardgas. Eind 2014 werd er afgeklokt op 1000 GWh primair energieverbruik².

Op basis van die EAN-nummers heeft de Vlaamse overheid zicht op de jaarlijks aangekochte energie² van een groot deel van haar gebouwen: informatie bepalend voor initiatieven op vlak van energiebesparing. Gebouwverantwoordelijken kunnen via de vastgoedbank de jaarlijkse energieafname van hun gebouwen vergelijken met die van gelijkaardige gebouwen. Dat kan een indicatie geven van welke gebouwen prioritair in aanmerking komen voor energiebesparende maatregelen.

De Vlaamse overheid streeft ernaar de milieu-impact van haar energieverbruik te verminderen. Enerzijds kiest ze voor energiezuinige nieuwe gebouwen, verlaat ze energieverslindende gebouwen en voert ze energiebesparende maatregelen door in bestaande gebouwen. Anderzijds opteert ze waar mogelijk voor minder vervuilende energiebronnen: hernieuwbare in plaats van grijze elektriciteit en restwarmte of aardgas in plaats van stookolie. Het [agentschap Facilitair Bedrijf](#) en het [Vlaams Energiebedrijf](#) bieden hierbij ondersteuning zowel aan de entiteiten als aan lokale besturen.

¹ Een EAN-code (European Article Numbering) is een unieke cijfercombinatie o.b.v. een Europees systeem en wordt gebruikt om een leveringspunt voor gas of elektriciteit te identificeren.

² Het karakteristiek jaarlijks primair energieverbruik werd bepaald met de conversiefactoren zoals vastgelegd in het Energiebesluit van 19/11/2010. Dit drukt uit hoeveel energie nodig is aan de bron om aan de energievraag van de eindverbruiker te voldoen. Er wordt dus rekening gehouden met o.a. de energie die verloren gaat bij de productie in de centrale en bij het transport van de centrale naar het gebouw.

³ In de berekeningen werden de gebouwen in het buitenland, sociale en residentiële woningen (omwille van privacy-redenen) en gebouwen in blote eigendom niet in gebruik door de Vlaamse overheid niet in rekening gebracht. Voor de berekening van het elektriciteitsverbruik werden gebouwen zonder elektriciteitsaansluiting weggefilterd. Voor gas werden de niet-verwarmde gebouwen (o.a. zoutopslagplaatsen, loodsen, sanitair) weggelaten. In deze cijfers en grafiek wordt geen onderscheid gemaakt tussen aangekochte groene of grijze stroom. Het verbruik van zelf geproduceerde hernieuwbare energie is niet opgenomen.

Het verbruik dat de netbeheerders konden koppelen aan de doorgegeven EAN-nummers geven volgende resultaten³ voor de energieafname van 2014:

EINDAFNAME ELEKTRICITEIT

294

GWh

(dekkingsgraad 73%)

EINDAFNAME AARDGAS

252

GWh

(dekkingsgraad 47%)

EINDAFNAME STOOKOLIE

13

GWh

PRIMAIR ENERGIEVERBRUIK



74%

ELEKTRICITEIT



25%

GAS



1%

STOOKOLIE

Hernieuwbare energie

Overschakelen van fossiele naar hernieuwbare energie is een belangrijke stap in de strijd tegen de klimaatverandering. Uiteraard draagt de Vlaamse overheid daartoe bij: enerzijds kiest ze voor de aankoop van hernieuwbare elektriciteit en creëert ze zo een markt vraag. Anderzijds wekt ze zelf in beperkte mate hernieuwbare energie op.

In 2015 werden 122 gebouwen met in totaal 582.031 m² bruikbare vloeroppervlakte¹ deels van zelf opgewekte hernieuwbare energie voorzien. Dit gebeurt op verschillende manieren: met fotovoltaïsche en thermische zonne-energie, warmtekrachtkoppeling, geothermie en afvalverbranding.

Het [Universitair Ziekenhuis Gent](#) werkt voornamelijk met twee centrale stookplaatsen die energie verdelen over de campus als stoom (+/- 65%) en heet water (+/- 35%). Het stoken gebeurt deels met gas (16 GWh). Deels wordt een beroep gedaan op stoom van de afvalverbrandingsoven van afval- en materialenbeheerder IVAGO, gevoed met huisafval (45 GWh).

22 van de gebouwen van de [Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding](#) worden deels gevoed door fotovoltaïsche zonnepanelen, met in totaal 3.133 kWp aan vermogen.

¹De totale bruikbare vloeroppervlakte is de som van de bruto vloeroppervlakten van alle vloerniveaus van een gebouw of van een deel van een gebouw waar energie wordt gebruikt om het binnenklimaat te regelen.

BRUIKBARE VLOEROPPVLAKTE
die deels van zelf opgewekte
hernieuwbare energie voorzien wordt

GEBOUWEN
die deels van zelf opgewekte
hernieuwbare energie voorzien worden

AFVALVERBRANDING

337.728 m²
Productie: 44.512 MWh
bv. Site van UZ Gent



ZONNE-ENERGIE FOTOVOLTAÏSCH (elektriciteit)

115.088 m²
Vermogen: 3.583 kWp (87% ingevuld)
bv. VDAB opleidingscentrum in Wondelgem (246 kW)



INSTALLATIE WARMTEKRACHTKOPPELING

82.832 m²
Productie: 5.150 MWh (83% ingevuld)
bv. Jeugdherberg De Ploate in Oostende (11,7 kW)



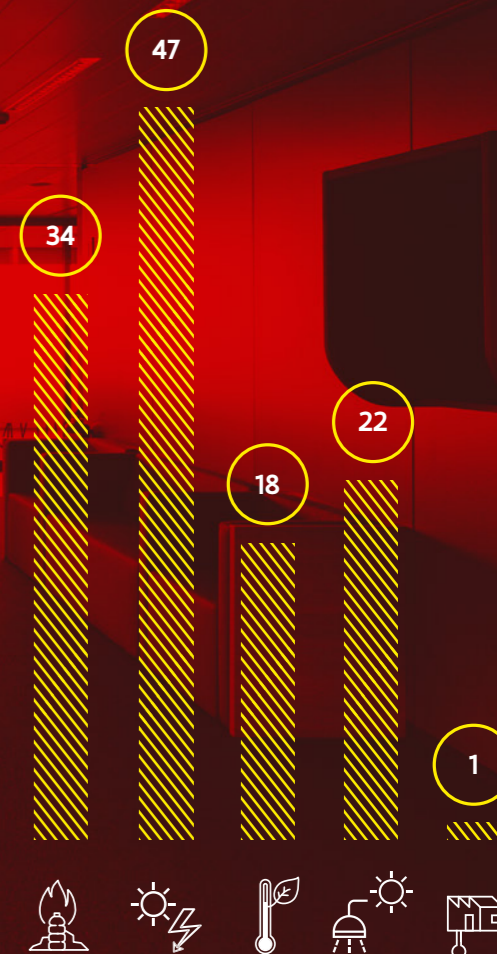
ZONNE-ENERGIE THERMISCH (warmte/warm water)

23.317 m²
bv. Sporthal, restaurant en andere gebouwen
in De Hoge Rielen in Kasterlee



GEOTHERMIE

23.066 m²
Productie: 600 MWh - Vermogen: 300 kW
bv. Dirk Boutsgebouw (VAC) in Leuven



Energieprestatiecertificaten publieke gebouwen

De categorisatie publiek gebouw¹ heeft impact op de verplichtingen waaraan het gebouw moet voldoen. Zo is het energieprestatiecertificaat (EPC) sinds 2009 verplicht en wordt dit berekend op basis van het werkelijke verbruik en niet op basis van een simulatie.

De EPC-waarden drukken uit hoe energiezuinig de publieke gebouwen zijn in vergelijking met referentiekenngetallen van gelijkaardige gebouwen. De analyse van EPC-waarden kan mee helpen bepalen welke gebouwen prioritair aangepakt moeten worden op vlak van energie-efficiëntie. De EPC-certificaten moeten sinds 2009 zichtbaar in het gebouw opgehangen worden. Zo kan elke bezoeker zien hoe energiezuinig het gebouw is.

Sinds 1 januari 2015 moeten alle publieke gebouwen (groter dan 250 m²) in het Vlaamse Gewest over een EPC beschikken ([Europese richtlijn \(2010/31/EU\)](#)).

De Vlaamse overheid bezit 565 publieke gebouwen (excl. gebouwen in het buitenland). Van 58% is bekend dat ze groter² zijn dan 250 m².

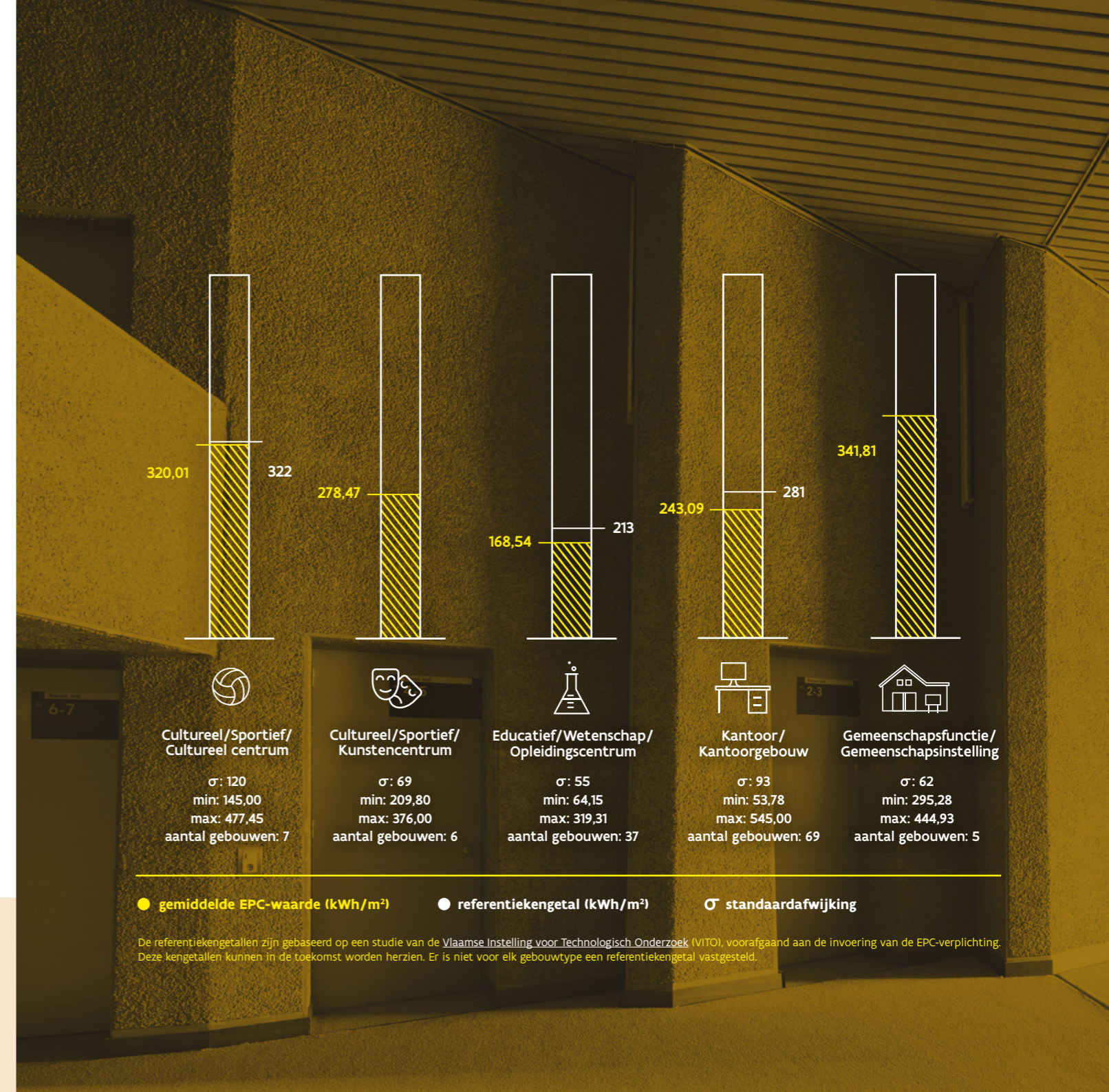
Eind 2015 hadden de entiteiten van de Vlaamse overheid de EPC-waarde in de vastgoeddata-bank ingevuld voor 140 van die gebouwen. Dat geeft een dekkingsgraad van 43%.

¹ Publieke gebouwen huisvesten publieke organisaties die aan een groot aantal personen overheidsdiensten verstrekken. 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, alsook gebouwen gebruikt door vzw's die publieke diensten aanbieden of die door een overheid werden opgericht.

² Voor de bepaling van de oppervlakte groter dan 250 m² werd rekening gehouden met de bruikbare vloeroppervlakte, de bruto bovengrondse oppervlakte en de keuze tussen een boven- en onderwaarde indien de oppervlakte niet gekend is.

243,09 kWh/m²

gemiddelde EPC-waarde voor
publieke kantoorgebouwen¹



Energie-efficiëntie Richtlijn

In 2015 moest voor het eerst aan Europa gerapporteerd worden over de stand van zaken op vlak van de renovatie van overheidsgebouwen. De Europese Energie-efficiëntie Richtlijn (EER) verplicht tot het renoveren van overheidsgebouwen¹ in eigendom en gebruik van de centrale overheid², om de energie-efficiëntie te bevorderen (EER 012/27/EU art. 5).

In 2015 weerhield het [Vlaams Energieagentschap](#) 142 gebouwen die onder de EER vallen³. Hiervan waren 138 gebouwen in gebruik en vier gebouwen in renovatie eind 2014 – samen een totale bruikbare vloeroppervlakte van 587.686 m². Het merendeel van de gebouwen in de EER-inventaris zijn kantoorgebouwen.

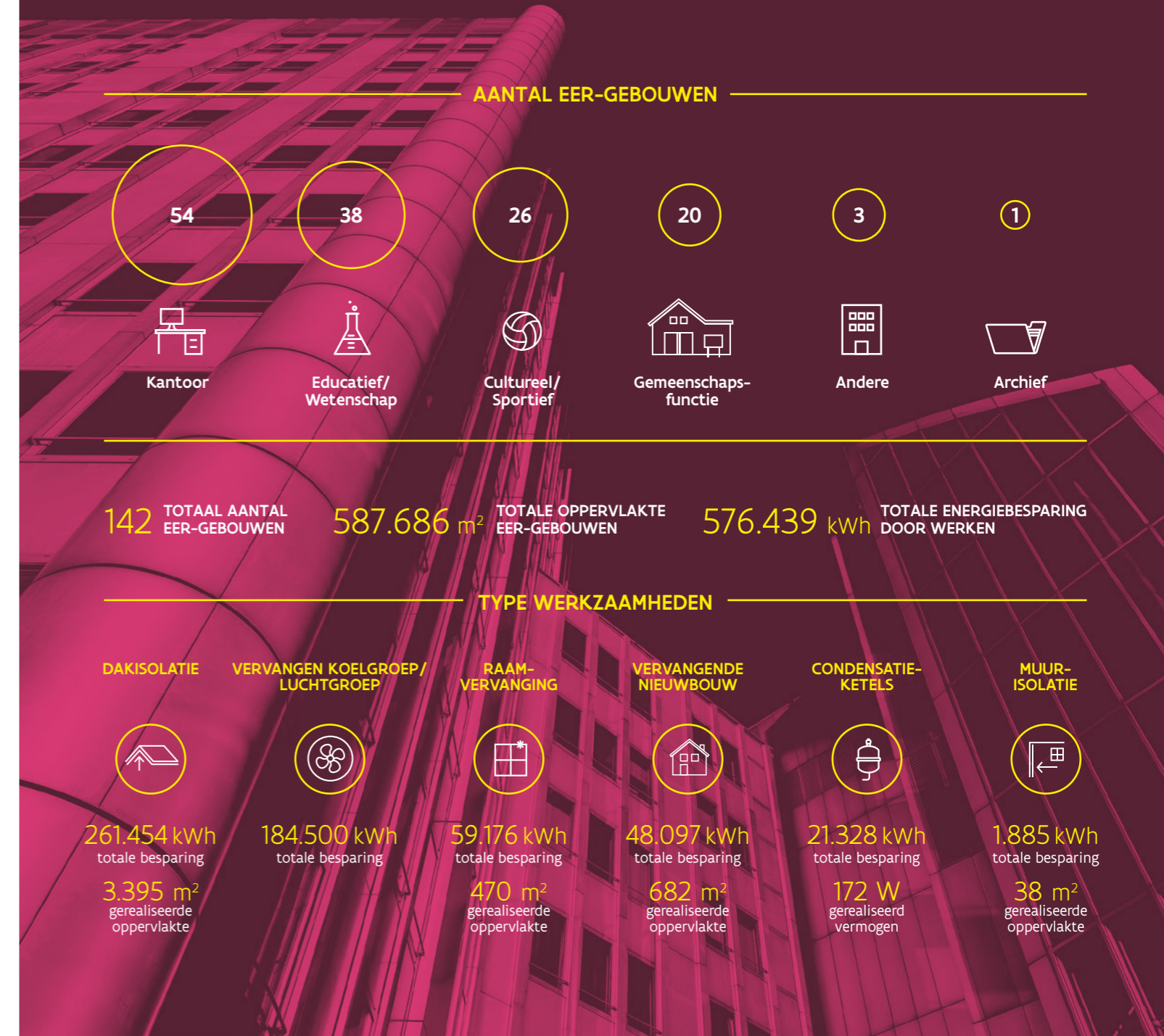
In tien gebouwen uit die inventaris werden in 2014 energiebesparende werkzaamheden uitgevoerd: investeringen in dakisolatie, raamvervanging, muurisolatie, de vervanging van verwarmingsinstallaties door condensatieketels, relighting, het vervangen van koelmachines, koelgroepen of luchtgroepen.

De gerealiseerde besparing bedraagt 576.439 kWh (primaire energie); dat is 24% van de doelstelling zoals die gemeld werd bij de Europese Commissie, zijnde 2,4 GWh; of 2% ten opzichte van het potentieel van 28 GWh dat behaald kan worden volgens de alternatieve benadering. De besparingscijfers werden aangeleverd door de entiteiten zelf of ze werden berekend op basis van eenheidsbesparingen, bepaald op basis van de geharmoniseerde methodes van de Europese Commissie.

¹ Gekoelde en/of verwarmde gebouwen (vloeroppervlakte > 250 m²), in eigendom van en gebruikt door de Vlaamse overheid. Gebouwen die al voldoen aan de eisen inzake energieprestaties, beschermde en religieuze gebouwen zijn uitgesloten.

² De entiteiten die vallen onder het [toepassingsgebied Vlaamse deelstaat overheid \(ESR\)](#).

³ Hiertoe moeten alle entiteiten hun uitgevoerde en geplande energiebesparende werkzaamheden, oppervlaktegegevens, energieprestaties of andere nuttige energiegegevens aanleveren aan de vastgoeddatabank. Dit gebeurt jaarlijks voor 30 september ([beslissing Vlaamse Regering 13 december 2013](#)).



Afschakelplannen

Met het oog op de continuïteit van de dienstverlening, werd in de lente van 2015 gestart met het opstellen van nieuwe afschakelplannen voor de Vlaamse overheid. Die plannen bieden een antwoord op een mogelijk stroomtekort met een brown-out¹ als gevolg. Het [Crisiscentrum Vlaamse overheid \(CCVO\)](#) volgt die plannen op.

Een aantal stedelijke gebieden – waaronder de provinciehoofdsteden en Brussel – zijn gevrijwaard gezien hun economische activiteit. De grote kantoren in het Brusselse en de Vlaamse Administratieve Centra zullen dus niet zonder stroom vallen. Voor de overige gebieden konden de Vlaamse overheidsgebouwen per afschakelzone in kaart gebracht worden door gegevens uit de databank te koppelen met data van distributienetbeheerders.

1.096 gebouwen in gebruik door de Vlaamse overheid vallen in één schaarsteschijf. 79 gebouwen liggen in twee schaarsteschijven. Een belangrijk deel van de overheidsgebouwen is dus kwetsbaar voor materiële schade aan technische installaties bij een stroomtekort. Gebouwen die in twee schaarsteschijven vallen, kunnen bij een strenge winter vaker hinder ondervinden van afschakeling.

De entiteiten bereiden maatregelen voor zoals het vervroegd sluiten van diensten, het huren van noodgroepen, het voorzien van extra toezicht, het beperken van de activiteiten, het opvoeren van thuiswerk,... Sommige organisaties dienen hun werking af te stemmen. De Lijn zal bijvoorbeeld haar bustrajecten moeten aanpassen wanneer treinen niet rijden; de infrastructuur van de NMBS valt immers in vele schijven.

¹ Een brown-out is een gecontroleerde afschakeling van een deel van het elektriciteitsnet, om een black-out te voorkomen. Een black-out is een ongecontroleerde afschakeling van het netwerk, die een volledig verlies van elektriciteitslevering in een regio, land of groep van landen kan veroorzaken.

Top 5 beheerders \ 56% van gebouwen in een afschakelzone

WATERWEGEN EN ZEEKANAAL NV

206

AGENTSCHAP VOOR NATUUR EN BOS

137

AGENTSCHAP WEGEN EN VERKEER

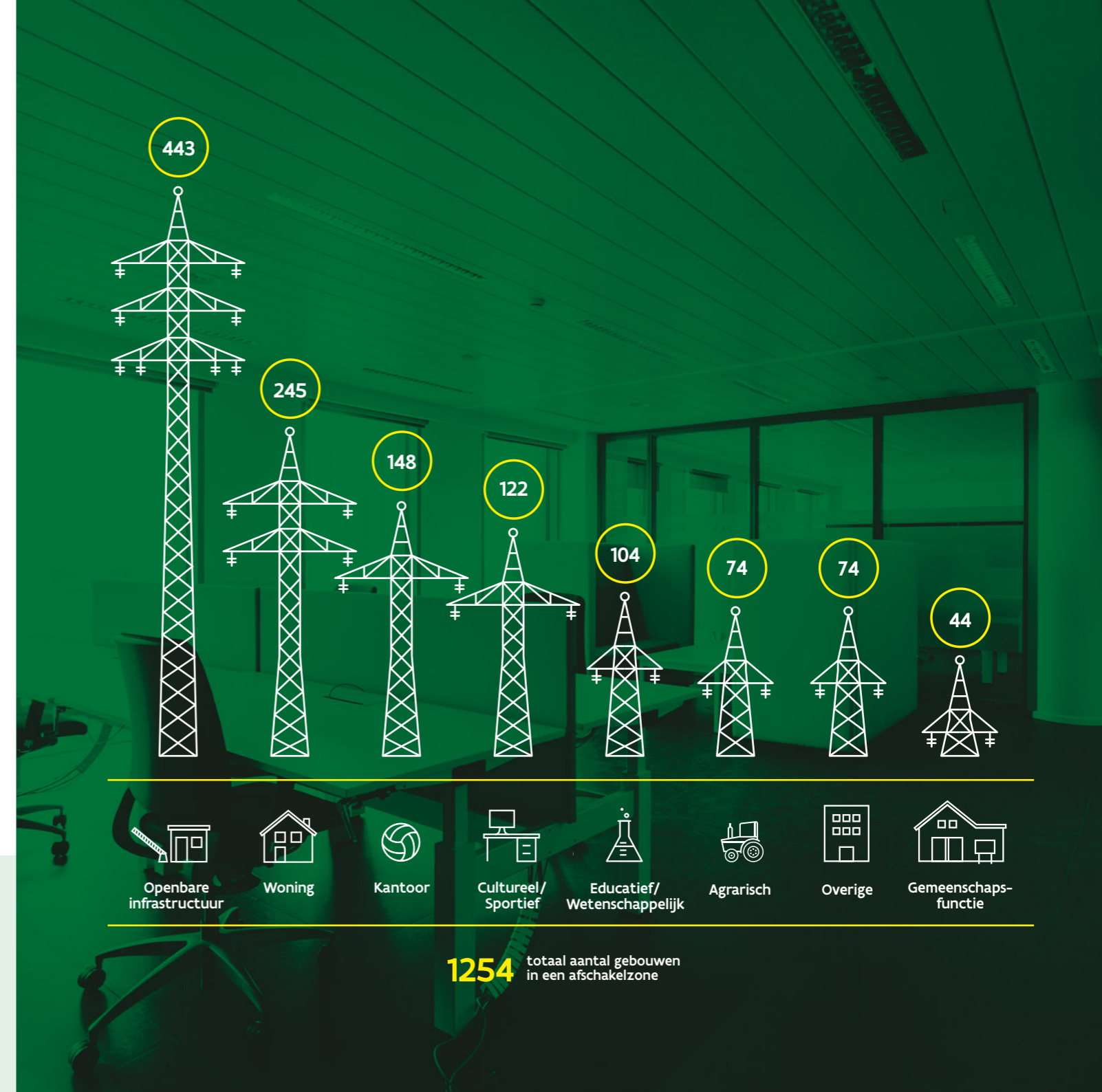
137

NV DE SCHEEPVAART

128

DEPARTEMENT CULTUUR, JEUGD, SPORT EN MEDIA

99



Meer informatie en detailcijfers

De vastgoedbank biedt een inventaris van het vastgoed van de Vlaamse overheid. Verschillende rapporten stellen de uitgebreide informatie van de databank overzichtelijk voor. Ze tonen die informatie telkens op een andere manier, namelijk via webkaarten, grafieken en maatrapporten.



WEBKAARTEN

Via webkaarten is de informatie over gebouwen en gronden vlot raadpleegbaar op het internet via [VOmaps](#) en [GEOpunt](#). De webkaarten tonen zowel de gebouwen en gronden in eigendom van een entiteit van de Vlaamse overheid als de panden die gehuurd worden. De vastgoeddata kunnen telkens getoond worden op een 'basiskaart' naar keuze (plattegrond, luchtfoto, enzovoort). 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.



RAPPORTEN 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 vastgoedbank.



GRAFIEKEN

Grafieken presenteren complexe informatie op een visueel overzichtelijke manier, zodat die in één oogopslag te vatten is. Rapportering via grafieken is een belangrijk hulpmiddel om data van de vastgoedbank publiek te ontsluiten. Zo is de combinatie van verschillende parameters mogelijk. Bovendien kunnen gegevens afgezet worden ten opzichte van 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

FOTOGRAFIE

Internationale luchthaven Antwerpen

Luchthavenlei, 2100 Antwerpen (p.11)

Gemeenschapsinstelling De Zande

Bruggesteeweg 130, 8755 Ruiselede
© Luc Roymans (p.13 en 31)

Dirk Boutsgebouw (VAC Leuven)

Diestsepoort 6, 3000 Leuven
© Luc Roymans (cover, p.15, 21 en 37)

Hendrik Consciencegebouw

Koning Albert II-laan 15,
1210 Brussel
© Luc Roymans (p. 17)

Zoutloods Grobbendonk

Op de A13, vlakbij af- en oprit
Herentals-West,
2280 Grobbendonk
© Stijn Bollaert (p.19)

deSingel

Desguinlei 25, 2018 Antwerpen
© Robbie Depuydt (p.23, 29 en 41)

Huis van het Nederlands Brussel

Philippe de Champagnestraat 23,
1000 Brussel
© Koen Van Damme (p.25)

Hendrik van Veldegebouw (VAC Hasselt)

Koningin Astridlaan 50, 3500 Hasselt
© Luc Roymans (p.27)

Anna Bijnsgebouw (VAC Antwerpen)

Lange Kievitstraat 111-113,
2018 Antwerpen
© Luc Roymans (p.33)

Kazerne Dossin

Goswin de Stassartstraat 153,
2800 Mechelen
© Christophe Ketels (p.35)

Virginie Lovelinggebouw (VAC Gent)

Koningin Maria Hendrikaplein 70,
9000 Gent
© Maarten Marchau (p.39 en 45)

Boudewijngebouw

Boudewijnlaan 30, 1000 Brussel
© Luc Roymans (p.43)

COLOFON

Jaar: 2016

Depotnummer: **D/2015/3241/385**

Auteurs: Sabrina Prieus, Teamhoofd
Vastgoedbeleid agentschap
Facilitair Bedrijf; Lore Vantomme,
Beleidsmedewerker Departement
Leefmilieu Natuur & Energie, (p. 36-41);
Ellen Moons, Beleidsmedewerker
Vlaams Energieagentschap
(p. 42-43), Herman-Peter Steens,
Projectmedewerker Departement
Kanselarij en Bestuur (p. 44-45)

Met bijdragen van Griet Lievois,
Adviseur Ruimte Vlaanderen en
vastgoedverantwoordelijken van de
Vlaamse entiteiten.

Gegevensbeheerders: Marc Deleu en Dirk
Van Heesbeke, Agentschap Informatie
Vlaanderen, Jessica Priem en Anthony Van
de Velde, Veerle Martens, SIGGIS

Eindredactie: Tina Mafrans,
Communicatieverantwoordelijke
agentschap Facilitair Bedrijf

Grafisch ontwerp: Absoluut

Uitgever: Frank Geets, Administrateur-
generaal agentschap Facilitair Bedrijf,
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:
[www.bestuurszaken.be/
vlaamse-overheid-kiest-voor-open-data](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.

Deze publicatie is ook beschikbaar op
www.bestuurszaken.be/vastgoed.

