



VASTGOED- WIJZER

2014

Vlaams
overheidsvastgoed
in cijfers



Inhoud

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

Naar een actiever vastgoedbeheer

Jaarlijks publiceert de Vlaamse overheid de 'Vastgoedwijzer': een rapport met kerncijfers over haar eigen vastgoed – zoals gesteld in de beleidsnota Bestuurszaken voor de regeerperiode 2014-2019. Deze rapportering heeft tot doel het inzicht te verbeteren in de Vlaamse vastgoedportefeuille en in haar evoluties; een essentiële stap in de richting van een **actiever vastgoedbeheer**.

De Vlaamse overheid huisvest immers heel wat diensten in vastgoed dat ze als een 'uitstekende huisvader' dient te beheren – zowel in haar voorbeeldfunctie als publieke speler, eigenaar en gebruiker, als om maatschappelijke en economische redenen.

De focus van haar beheer ligt op een **algemeen vastgoedbeleid**, ontwikkeld op het niveau van de Vlaamse overheid en gekoppeld aan het specifieke vastgoedbeleid van de departementen en agentschappen.

De Vlaamse overheid stelt hoge eisen aan gebouwen op vlak van energie-efficiëntie, duurzaamheid, locatie, enzovoort. Dat maakt haar vastgoed **aantrekkelijk voor investeerders**. Zo blijkt onder andere uit de grootste transactie ooit ondertekend op de Antwerpse kantorenmarkt, met name de verkoop van het gebouwencomplex aan het Kievitplein aan AG Real Estate voor € 195 miljoen.

De Vlaamse overheid **investeert actief in vastgoed**. In 2014 werd bijvoorbeeld €12,5 miljoen vrijgemaakt om in de volgende jaren het masterplan te realiseren voor het kasteel van Gaasbeek en het omliggende domein: een site van Europees belang, die een unieke plaats bekleedt in het Vlaamse museumlandschap.

Met haar transacties streeft de Vlaamse overheid continu naar het efficiënt inzetten van vastgoed voor maatschappelijke noden, hergebruik binnen de overheid en het behalen van synergie- en schaalvoordelen.

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 Bestuurszaken

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 wat betreft 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, enzovoort. Want alleen zo kunnen strategieën en gezamenlijke projecten voor de hele overheid worden uitgewerkt.

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

Om informatie uit te wisselen wordt sinds 2012 gebruik gemaakt van de **vastgoeddatabank**, een online uitwisselingsplatform gebouwd door Het Facilitair Bedrijf en het Departement Bestuurszaken, voor de verzameling van gebouwgegevens vanuit de vele entiteiten van de Vlaamse overheid.

Ook in 2014 spanden de entiteiten zich in om hun gegevens over vastgoed te vervolledigen en stapten nieuwe entiteiten mee in het project. De focus lag in 2014 op de invoer van energiegegevens, die de entiteiten verplicht dienden in te voeren in het kader van de Europese Energie-efficiëntierichtlijn. Zo worden de gegevens steeds vollediger en accurater.

Rapportering onder de vorm van **webkaarten, grafieken en rapporten op maat**, biedt inzicht in de verzamelde gegevens. Deze informatie kan ten allen tijde online geraadpleegd worden.

Enmaal per jaar maken we een publicatie op met de kerncijfers van het vastgoed op basis van de gegevens in de vastgoeddatabank: de **Vastgoedwijzer**. U krijgt de toestand van de gebouwenportefeuille op het einde van het voorgaande jaar in kerncijfers, zoals het aantal gebouwen en gronden, hun locatie, de terreinoppervlakte, de gebouwtoestand, enz. Begin 2014 werd de eerste Vastgoedwijzer gepubliceerd met de stand van zaken over 2013. Deze Vastgoedwijzer behandelt de kerncijfers van 2014.

Scope

WIE?

De vastgoeddatabase staat open voor alle entiteiten die onder het toepassingsgebied 'Vlaamse deelstaatoverheid (ESR)' vallen en nog een aantal andere zoals de VMSW, OPZ Geel, OPZ Rekem, UZ Gent en De Watergroep. Het gaat om de departementen en agentschappen met en zonder rechtspersoonlijkheid.

Alle entiteiten van de Vlaamse overheid die vastgoed in portefeuille hebben, kunnen deelnemen aan het project van de

vastgoeddatabase. Welke entiteiten dit zijn, wordt bepaald aan de hand van de lijst van de Nationale Bank van België (NBB). De lijst van de NBB kan jaar na jaar licht wijzigen, rekening houdend met financiële en juridische criteria. Dat betekent dat ook de lijst van de entiteiten die onder het werkveld van de vastgoeddatabase vallen, kan wijzigen.

Rechts vindt u de lijst van de deelnemende entiteiten.

WAT?



Gronden: de situatie op 31/12/2013, verkregen van de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL). Voor het Brusselse en Waalse Gewest werd de situatie van 2012 weerhouden.



Gebouwen: momentopname van de vastgoeddatabase op 31/12/2014, informatie aangeleverd door de entiteiten.



Energieverbruiken: verbruiken bekomen via de netbeheerders.

89.324

aantal percelen

59.082 ha

totale oppervlakte

2.872

aantal gebouwen

507 GWh

totaal primair energieverbruik

De vastgoeddatabase heeft in totaal 89.324 percelen in kaart gebracht, die in eigendom zijn van de Vlaamse overheid. De gronden nemen samen een oppervlakte in van 59.082 ha of 590,8 km². Wegen, waterwegen, pleinen, en dergelijke - het publieke domein - zitten hierin niet vervat. Het gaat immers enkel over de gekadastreerde percelen. Van de totale oppervlakte van het Vlaamse Gewest is ongeveer 4,35% 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 Facilitair Bedrijf

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 • GO! Onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap

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 • Fonds Jongerenwelzijn

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 • Kunsthuis Opera Vlaanderen Ballet Vlaanderen

Werk en Sociale Economie

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

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 • De Watergroep • Aquafin

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 nv • Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn • DAB Vloot • DAB Loodswezen • Beheersmaatschappij Antwerpen Mobiel

Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

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

In bovenstaande overzicht wordt nog geen rekening gehouden met de 22 nieuwe fusies die het nieuwe Regeerakkoord aankondigde. Daardoor daalt o.m. het aantal beleidsdomeinen van dertien naar elf.

Gronden in eigendom van de Vlaamse overheid per provincie

Een overzicht van alle percelen op kaart legt nieuwe perspectieven bloot om naast elkaar liggende gebieden te detecteren. Dat kan kansen bieden voor het verbinden van groengebieden, maar ook voor het ontwikkelen van windmolenparken, het lokaliseren van doortrekkersterreinen voor bijvoorbeeld zigeuners, enzovoort.

De Vlaamse overheid bezit 4,35% van de oppervlakte van het Vlaamse Gewest. Dit percentage zal de komende jaren wellicht nog stijgen: de vastgoeddatabank bevat momenteel enkel gekadastreerde percelen, maar zal de komende jaren aangevuld worden met gronden waarop wegen en andere infrastructuur liggen.

Het [toepassingsgebied van de vastgoeddatabank](#) is gebaseerd op de lijst van de Nationale Bank van België (zie pagina 8). Als gevolg van wijzigingen in deze lijst, werden de gronden van elf entiteiten toegevoegd aan de databank. Daardoor steeg het totaal aantal gronden met ongeveer 8.000 percelen - van 81.382 naar 89.324 - ten opzichte van vorig jaar. Enkele voorbeelden van bijgevoegde entiteiten: [Aquafin](#) (5.942 percelen), [Beheersmaatschappij Antwerpen Mobiel](#) (BAM) belast met de uitvoering van de [Oosterweelverbinding](#) (344 percelen), Limburgse Reconversie maatschappij (LRM) (54 percelen).

Voorbeelden grote aaneensluitende gebieden

BOSGEBIED IN RAVELS

850 ha
oppervlakte

Agentschap voor
Natuur en Bos (ANB)

OVERSTROMINGSGEBIED
IN KRUIBEKE

698 ha
oppervlakte

Waterwegen
en Zeekanaal nv (W&Z)

HEVERLEE BOS

632 ha
oppervlakte

Agentschap voor
Natuur en Bos (ANB)

BOSGEBIED LANAKEN

600 ha
oppervlakte

Agentschap voor
Natuur en Bos (ANB)



West-Vlaanderen

15.962
percelen

93 km²
oppervlakte percelen



Antwerpen

19.709
percelen

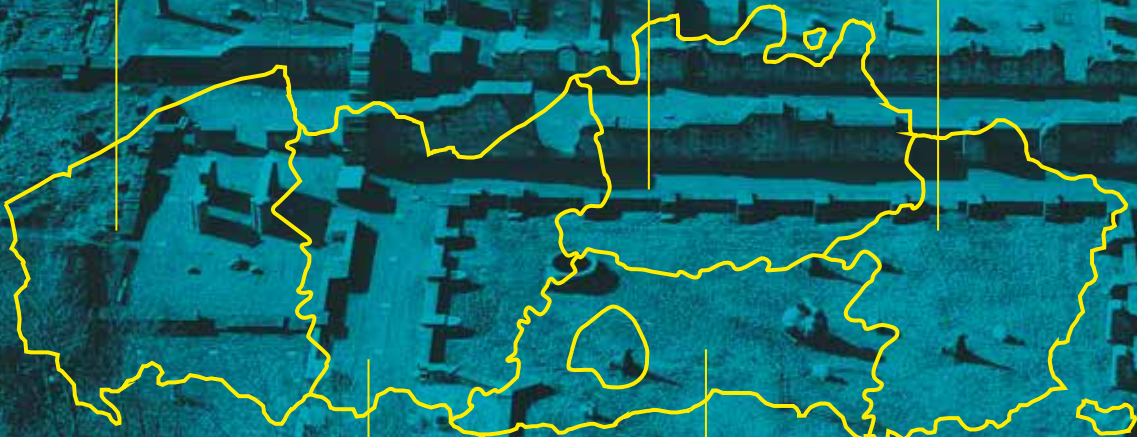
148 km²
oppervlakte percelen



Limburg

18.539
percelen

139 km²
oppervlakte percelen



Oost-Vlaanderen

21.256
percelen

98 km²
oppervlakte percelen

Vlaams-Brabant

13.595
percelen

111 km²
oppervlakte percelen



Beheerders van de gronden in eigendom

De expertise binnen de Vlaamse overheid is even breed als het ruime spectrum aan types gronden. Gespecialiseerde agentschappen beheren hoofdzakelijk het groen, maar ook de (water)wegen en landbouwgronden.

Het [Agentschap voor Natuur en Bos](#) (ANB) is de grootste groenbezitter in Vlaanderen. Het stelt de natuurdomeinen open voor het publiek en baat de bezoekerscentra uit. ANB koopt elk jaar tussen 600 en 1.000 ha aan. Enkele voorbeelden van dergelijke domeinen zijn het Groot Broek in Huldenberg (47 ha), het Speelbos in Poperinge (55 ha), en Houterenberg-Pinnekenwijer in Tessenderlo (37 ha).

In het westen en het centrum van Vlaanderen beheert [Waterwegen en Zeekanaal nv](#) (W&Z) de bevaarbare waterwegen, inclusief een groot deel van de terreinen ernaast. W&Z stimuleert het multifunctioneel gebruik ervan: voor recreatie (watersport), jachthavens, woonboten, jaagpaden, natuurinitiatieven, enzovoort.

De [Vlaamse Landmaatschappij](#) (VLM) verwerft gronden en stoot ze af in het kader van ruimtelijke projecten. Voor haar beheer gebruikt de VLM de 'De Vlaamse Grondenbank'.

Het [Agentschap Wegen en Verkeer](#) (AWV) optimaliseert het wegenpatrimonium, dat bestaat uit vele kleine en bijzonder gevormde percelen, zoals wegbermen en fietspaden. AWV koopt doorgaans enkel gronden aan om projecten te realiseren, waarna de entiteit eventuele restpercelen opnieuw te koop stelt.

[Nv De Scheepvaart](#) staat o.a. in voor het commercieel beheer van waterwegen en watergebonden gronden in voornamelijk het oostelijke deel van Vlaanderen, en investeert daartoe voortdurend in infrastructuur: kanalen, sluizen, bruggen en kaaimuren. Nv De Scheepvaart verkocht in de provincie Antwerpen een anti-tankgracht van 129 ha aan de [Vlaamse Milieumaatschappij](#) (VMM): een gracht daterend uit WOII met steile oevers die voor tanks en pantservoertuigen onmogelijk over te steken is. VMM zal de gracht herwaarderen tot een ecologisch waardevolle en aantrekkelijke waterloop.

TOP VIJF BEHEERDERS



**Agentschap voor
Natuur en Bos**
36.677 ha
oppervlakte percelen
(62%)



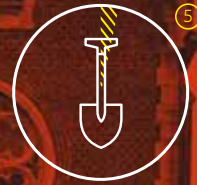
**Waterwegen en
Zeekanaal nv**
4.493 ha
oppervlakte percelen
(8%)



**Vlaamse
Landmaatschappij**
3.439 ha
oppervlakte percelen
(6%)



**Agentschap Wegen
en Verkeer**
2.728 ha
oppervlakte percelen
(5%)



nv De Scheepvaart
1.933 ha
oppervlakte percelen
(3%)

TOP 6-10 / 11% van de oppervlakte Departement Mobiliteit en Openbare Werken; Vlaamse Milieumaatschappij; GO! onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap; Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening en Aquafin.

OVERIGE / 5% van de oppervlakte Naast de top 10 zijn nog zo'n 3.160 ha in beheer van verschillende entiteiten van de Vlaamse overheid.

Bestemmingstype van de gronden in eigendom

Open ruimte om in te wandelen, fietsen en genieten. In bossen, natuureservaten, weilanden en overig groen. De Vlaamse overheid draagt in belangrijke mate bij tot het creëren en behoud van open ruimte. Belangrijk voor fauna, flora en recreatie, dient deze ruimte ook andere doelen, zoals het vullen van de grondwaterreservoirs als tegengewicht voor de toenemende betonning.

Met een deel van de landbouwgronden geeft de [Vlaamse Landmaatschappij](#) (VLM) mee vorm aan het plattelandsbeleid. Bijvoorbeeld met ruilverkavelings- en landinrichtingsprojecten samen met de plattelandspartners. Zo werkt de VLM onder meer mee aan het herschikken van gronden van landbouwers die impact ondervinden van grote infrastructuurprojecten.

De percelen voor bedrijvigheid situeren zich vooral rond belangrijke waterwegen. [Departement Mobiliteit en Openbare Werken](#) (DMOW), [Waterwegen en Zeekanaal nv](#) (W&Z), [nv De Scheepvaart](#) en [Agentschap voor Maritieme Dienstverlening en Kust](#) (MDK) beheren samen meer dan de helft van deze terreinen. Voorbeelden zijn de Waaslandhaven (DMOW), bedrijventerrein Verbrande Brug in Grimbergen (W&Z), Tiendenstraat in Zutendaal (nv De Scheepvaart) en de Nieuwewerfkaai in Oostende (MDK).

In de categorie 'wonen' is een deel van de gronden bestemd voor sociale woningen, in beheer van de [Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen](#) (VMSW).

Nog 7.992 percelen (587 ha) uit de categorie 'wonen' zijn onbebouwd. Vele zijn niet geschikt voor bebouwing omwille van hun omvang of vorm. Door ze samen te voegen met een naastliggend perceel, kunnen ze toch waardevol zijn. Bijvoorbeeld wanneer lokale besturen, burens of ontwikkelaars opportuniteiten aangeven.

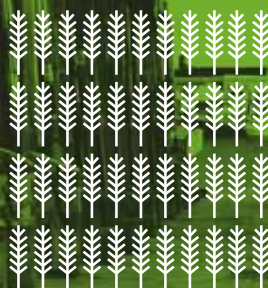
Groen
Natuur en reservaat,
overig groen, bos

38.145 ha
oppervlakte
(64,56%)



Landbouw

10.213 ha
oppervlakte
(17,29%)



Overige

4.907 ha
oppervlakte
(8,30%)



Bedrijvigheid

2.991 ha
oppervlakte
(5,06%)



Recreatie

1.398 ha
oppervlakte
(2,37%)



Wonen

1.428 ha
oppervlakte
(2,42%)

Schatting van de waarde van de gronden in eigendom

Ook al beslaat 'Wonen' het kleinste percentage van de grondenportefeuille, toch vertegenwoordigt het de grootste waarde. Het in kaart brengen van de marktwaarde van de eigendommen van de Vlaamse overheid is een basisvoorwaarde om vastgoed goed te beheren. Het houdt echter op zich geen verplichting noch een wens in om de waarde te gelde te maken door eigendommen te verkopen.

De waarde is soms eerder theoretisch dan praktisch realiseerbaar. De waarde van landbouwgrond is bijvoorbeeld moeilijk in te schatten, aangezien deze bepaald wordt door criteria zoals het soort grond, de bodemtextuur (zand, leem, klei, ...), de bereikbaarheid (ingesloten of straatzijde) en de watertoets (overstromingsgevoelig gebied).

De waarde-inschatting geldt voor 73% 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 vevat. Heel wat hectaren liggen in brownfields, overstromingsgevoelig gebied en beschermd landschap. Bovendien hangt de waarde nog af van heel wat andere factoren die enkel in rekening gebracht kunnen worden door specialisten zoals beëdigde schatters.

5.010 miljoen

inschatting van de grondwaarde voor 73% van de gronden
in eigendom van de Vlaamse overheid

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) a.d.h.v. vuistregels gebruikt door de Vlaamse Landmaatschappij.
- ③ De gemiddelde prijs van de verkoop van bouwgronden per gemeente bepaald door de FOD Economie.

€ 2.907

miljoen

Waarvan 7.992 percelen of
587 ha onbebouwd,*
Inschatting waarde: € 1.186 mio
(dekkingsgraad prijzen: 98%)



WONEN

GROEN

LANDBOUW

RECREATIE

Nota: De inschatting voor percelen met bestemmingstype 'bedrijvigheid' zijn niet opgenomen wegens onvoldoende data over de prijzen per gemeente. De cijfers voor het bestemmingstype 'overige' zijn niet voorhanden.

*Dit is het resultaat van de GIS-overlay van het Grootchalig Referentie Bestand (GRB) (sublaag 'gebouwd aan de grond') en de grondpercelen van de Vlaamse overheid.

Gronden in eigendom gelegen in brownfields en overstromingsgevoelig gebied

Van de gronden van de Vlaamse overheid ligt 39 ha in een brownfield; 16.912 ha bevindt zich dan weer in overstromingsgevoelig gebied.

Brownfields zijn verwaarloosde of onderbenutte gronden die zo zijn aangetast, dat zij slechts (her)gebruikt kunnen worden met structurele maatregelen. Er zijn in totaal 84 geactiveerde brownfieldprojecten in Vlaanderen, volgens [Agentschap Ondernemen](#). Daarvan zijn 126 percelen of 39 ha in eigendom van de Vlaamse overheid, waarvan 24 ha in het [project Eiland Zwijnaarde](#). Brownfieldprojecten worden meestal door private ontwikkelaars ingediend, al dan niet samen met een lokale overheid of een Vlaamse overheidsentiteit. Het beleid richt zich ook niet op overheidsgronden, maar is algemeen naar de open markt gericht.

Overstromingsgevoelige gebieden worden afgebakend in het kader van de watertoets door de [Vlaamse Milieumaatschappij](#) (VMM). Van de gronden van de Vlaamse overheid ligt 16.912 ha of 28% in overstromingsgevoelig gebied. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen effectief en mogelijk overstromingsgevoelige gebieden:

Effectief overstromingsgevoelige gebieden

- ① **7.123 ha** of **12%** van de gronden van de Vlaamse overheid ligt in effectief overstromingsgevoelig gebied: gronden die recent nog onder water liepen of waarvan modellen aangeven dat het er om de 100 jaar of frequenter overstroomt. Het vertegenwoordigt 10% van de totale oppervlakte van dit type gebied in het Vlaamse Gewest.

Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden

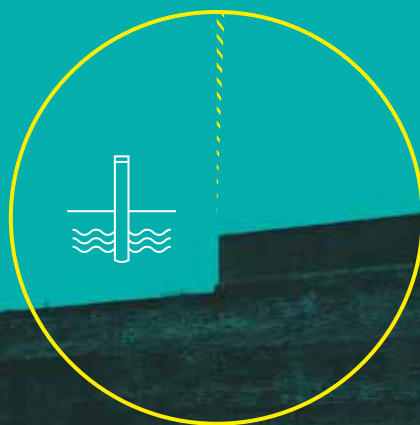
- ② **9.789 ha** of **16%** van de gronden van de Vlaamse overheid is mogelijk overstromingsgevoelig: ze overstroomt uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering. Het vertegenwoordigt 5% van de totale oppervlakte van dit type gebied in het Vlaamse Gewest.

Nota: Het openbaar domein is niet inbegrepen in de cijfers.

BROWNFIELDS

39 ha 0,07%

van de oppervlakte van de gronden in eigendom van de Vlaamse overheid ligt in een brownfield.



OVERSTROMINGS- GEVOELIG GEBIED

16.912 ha 28%

van de oppervlakte van de gronden in eigendom van de Vlaamse overheid ligt in overstromingsgevoelig gebied.



12%
Effectief
overstromingsgevoelig
gebied

16%
Mogelijk
overstromingsgevoelig
gebied

Verdeling van het aantal gebouwen per provincie

Het aantal gebouwen in de vastgoedbank nam toe van 2.565 in 2013 naar 2.872 gebouwen eind 2014. De Vlaamse overheid bezit het merendeel van de gebouwen die ze gebruikt.

De gegevens werden aangevuld, vooral door [Agentschap Wegen en Verkeer](#) (AWV) en [Agentschap voor Natuur en Bos](#) (ANB). Nieuwe entiteiten stapten mee in het project van de vastgoedbank: [Agentschap Plantentuin Meise](#), [Agentschap ter Bevordering van de Lichamelijke Ontwikkeling, de Sport en de Openluchtrecreatie](#) (BLOSO), [Ondersteunend Centrum Agentschap Natuur en Bos](#) (OC-ANB), [Agentschap voor Innovatie door Wetenschap en Technologie](#) (IWT) en [De Lijn](#).

De hoofdmoot van de gebouwen in eigendom van de Vlaamse overheid ligt in de provincie Oost-Vlaanderen met vooral sociale woningen in Wachtebeke en Zelzate in beheer van de [Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen](#) (VMSW).

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

In West-Vlaanderen situeert meer dan de helft van de gebouwen zich in Brugge en in de kuststeden. Het zijn vooral loodsen, hangars, bedieningsgebouwen en sociale woningen, in hoofdzaak beheerd door DMOW, W&Z, MDK en de VMSW.

Naast de gebouwen in eigendom huurt de Vlaamse overheid de grote kantoorgebouwen in beheer van het [Agentschap Facilitair Bedrijf](#). De meeste gehuurde gebouwen liggen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.



West-Vlaanderen

416
gebouwen in
volle eigendom

40
gebouwen
in huur



Antwerpen

559
gebouwen in
volle eigendom

58
gebouwen
in huur



Limburg

221
gebouwen in
volle eigendom

35
gebouwen
in huur

Niet inbegrepen:

Gebouwen in het
buitenland, mede-eigendom,
schoolgebouwen van GO!
onderwijs van de Vlaamse
Gemeenschap.

Oost-Vlaanderen

804
gebouwen in
volle eigendom

57
gebouwen
in huur

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

35
gebouwen in
volle eigendom

28
gebouwen
in huur

Vlaams-Brabant

286
gebouwen in
volle eigendom

39
gebouwen
in huur



Leegstand en uit gebruik genomen gebouwen

Eind 2014 stonden 75 gebouwen (2,6%) uit de vastgoeddatabase aangeduid als leegstaand, ongeschikt, onbewoonbaar of gekraakt. De stijging is vooral te wijten aan het verder aanvullen van de databank met informatie over gebouwen. In de loop van 2014 werden 80 gebouwen uit gebruik genomen.

Het type gebouwen is divers: stallen, loodsen, paviljoenen, enzovoort – maar voornamelijk zijn het woningen (residenties en hoeves) van [Agentschap voor Natuur en Bos](#) (ANB) en de [Vlaamse Instelling voor Technologisch Onderzoek](#) (VITO). De meeste van deze panden liggen in woongebied.

Een ander groot deel is gekenmerkt als agrarisch en cultureel/sportief en is besloten in groen- en landbouwgebied.

De helft van de leegstaande gebouwen heeft een oppervlakte kleiner dan 250 m². Enkele grotere oppervlaktes (1.500-3.000 m²) betreffen kantoorgebouwen.

In 2014 werden 73 gebouwen verlaten wegens einde huur; 7 gebouwen wegens verkoop. Het ging hierbij vooral om kantoren van de [Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding](#) (VDAB), dat besliste om het aantal werkwinkels te verminderen en de diensten te hergroeperen. In de regio Gent sloten verschillende werkwinkels naar aanleiding van de verhuis naar het VAC Gent. Ook andere entiteiten wisselden van gebouw.

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



75 of 2,6%

van het totaal aantal gebouwen
zijn leegstaand eind 2014



73

gebouwen werden verlaten wegens
einde huur of opzeg huurcontract in de loop van 2014



7

gebouwen werden verlaten wegens
verkoop in de loop van 2014

Beheerders van de gebouwen in eigendom

Het aantal gebouwen in volle eigendom van de Vlaamse overheid opgenomen in de vastgoeddatabank steeg van 2.131 in 2013 naar 2.335 in 2014. [Waterwegen en Zeekanaal nv \(W&Z\)](#) en de [Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen \(VMSW\)](#) blijven het grootste aantal gebouwen volledig bezitten.

De stijging is ook hier te danken aan het verder aanvullen van de databank. Het gemeenschapsonderwijs voerde enkel zijn administratieve gebouwen in, nog niet zijn 3.000 schoolgebouwen. Ook [De Lijn](#), dat recent in het project van de vastgoeddatabank stapte, zal in de toekomst een stijging teweegbrengen.

W&Z heeft als beleid om het eigen patrimonium in stand te houden. Gebouwen die niet meer noodzakelijk zijn voor de exploitatie van de waterwegen, geeft W&Z in erfpacht.

Voor de VMSW bestaat het patrimonium vooral uit sociale woningen die de entiteit actief verhuurt.

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

De helft van wat [nv De Scheepvaart](#) bezit, bestaat uit woningen overwegend voor sluiswachters. De rest omvat openbare infrastructuur zoals bedieningsgebouwen en magazijnen.

[Agentschap voor Natuur en Bos \(ANB\)](#) beheert 1/3 van de openbare infrastructuur, vooral loodsen, 1/3 woningen zoals boswachtersverblijven en hoeves, en 1/3 bezoekerscentra en stallen in beheer.

2.335

gebouwen
in volle eigendom*

* incl. gebouwen in het buitenland, excl. luchthavengerelateerde gebouwen in Deurne, Oostende en Zaventem

TOP VIJF BEHEEDERS



Waterwegen en
Zeekanaal nv

484
gebouwen
(21%)



Vlaamse Maatschappij
voor Sociaal Wonen

370
gebouwen
(16%)



Agentschap Wegen
en Verkeer

199
gebouwen
(9%)



nv De Scheepvaart

185
gebouwen
(8%)



Agentschap Natuur en Bos

161
gebouwen
(7%)

TOP 6-10 / 20% van de gebouwen 472 gebouwen zijn in beheer van: Agentschap Facilitair Bedrijf; Departement Cultuur, Jeugd, Sport en Media (DCJSM); Instituut voor Landbouw- en Visserijonderzoek (ILVO); Departement Mobiliteit en Openbare Werken (DMOW) en Agentschap Plantentuin Meise.

OVERIGE / 19% van de gebouwen 465 gebouwen zijn in beheer van verschillende overige entiteiten van de Vlaamse overheid.

Eigendom versus huur voor de gebouwtypes

De meeste (grote) kantoren worden gehuurd en beheerd door het [Agentschap Facilitair Bedrijf](#). Denk maar aan de Vlaams Administratieve Centra (VAC's) in de provinciehoofdsteden en de kantoren 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 oplevering van het VAC Gent in 2014 konden 25 huurcontracten opgezegd worden.

De Vlaamse overheid heeft volgende types hoofdzakelijk in volle eigendom: woningen (804), openbare infrastructuur (919) zoals boswachters- en sluiswoningen, sociale woningen, regieposten, loodsen, aswegersgebouwen, zoutopslagplaatsen, enzovoort.

Daarnaast bezit ze ook 134 culturele/sportieve gebouwen zoals de Ancienne Belgique in Brussel, het Veltmanshuis in Voeren, deSingel in Antwerpen in beheer van [Departement Cultuur, Jeugd, Sport en Media](#) (DCJSM). Daarnaast is DCJSM beheerder van jeugdverblijfcentra zoals De Hoge Rielen en Destelheide.

De Vlaamse overheid bezit 892 publieke gebouwen. Die gebouwen huisvesten publieke organisaties die overheidsdiensten verstrekken aan een groot aantal personen: diensten verzorgd (ook al zijn ze nu uitbesteed) of gesubsidieerd door de overheid, publieke diensten van vzw's en diensten van vzw's opgericht door een overheid. Het publieke karakter houdt onder meer verplichtingen in op vlak van energie (zie verder: EPC) en toegankelijkheid.

2.335

gebouwen
in volle eigendom*

313

gebouwen
in huur*

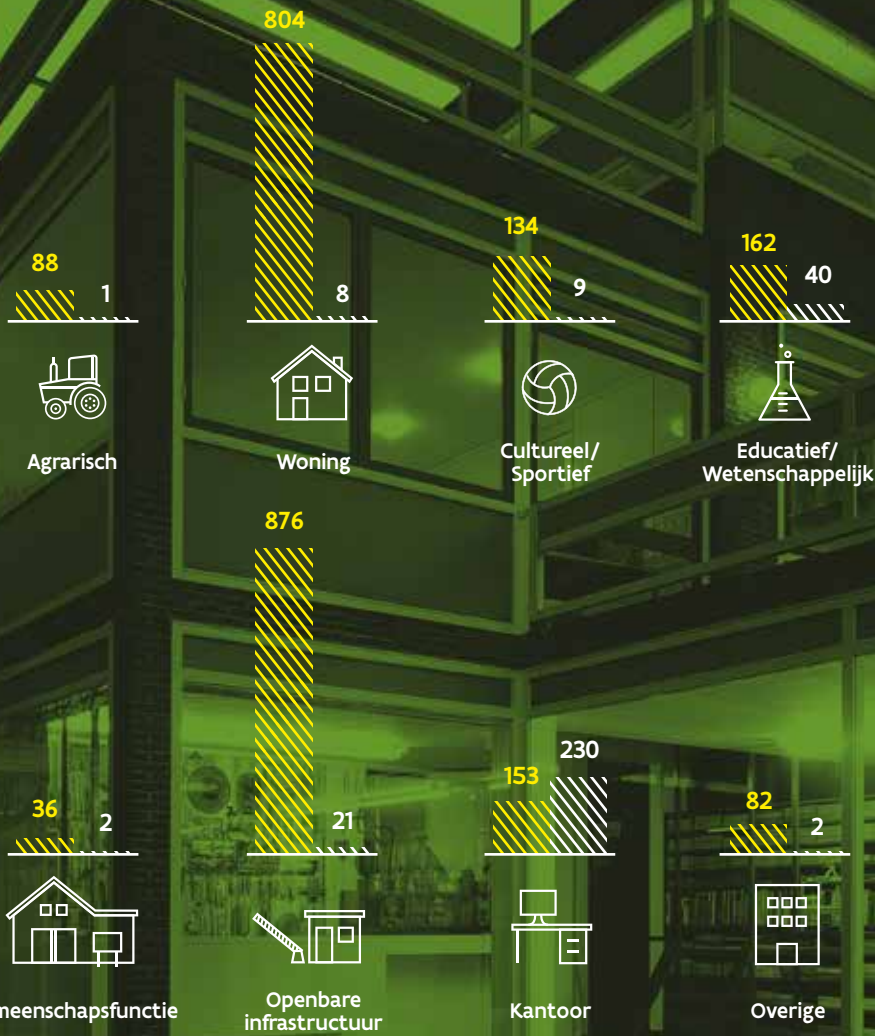
892

publieke
gebouwen*

1.980

niet-publieke
gebouwen*

*incl. gebouwen in het buitenland



● aantal gebouwen in volle eigendom ● aantal gebouwen in huur

Gemiddelde huurprijs voor kantoren groter dan 1.000 m²

Uit makelaarsrapporten blijkt dat de hoogste huurprijzen op de Belgische kantorenmarkt zich situeren in Brussel, met in de Leopoldwijk een tophuurprijs van € 285/m²/jaar en in de Noordwijk een tophuurprijs van € 185/m²/jaar. De Vlaamse overheid betaalt in Brussel een gemiddelde huurprijs van € 186/m²/jaar.

De grootste kantoormarkten in Vlaanderen zijn Antwerpen en Gent. De huurprijzen in 2014 zijn de hoogste in Gent, met een tophuurprijs van € 150/m²/jaar. Voor de Vlaams Administratieve Centra (VAC's) is de gemiddelde huurprijs € 151/m²/jaar (gewogen gemiddelde € 145/m²/jaar). Dat is te wijten aan de hoge eisen voor de VAC's: hun locatie aan een hoofdstation en de hoge duurzaamheidseisen waaraan ze moeten voldoen.

[Participatiemaatschappij Vlaanderen](#) (PMV) gunde in 2014 projectontwikkelaar T&T het project VAC Brussel: een nieuw te bouwen kantoorgebouw van 50.000 m² op de site Thurn & Taxis in de Noordwijk/kanaalzone. De Vlaamse overheid zal dit VAC gedurende achttien jaar huren. Deze huisvesting vervangt de huur van het Phoenix- en Boudewijngebouw waarvan het contract afloopt eind 2017 en begin 2018.

Het huren van het nieuwe gebouw zal per jaar circa € 4 miljoen minder kosten dan de huur van de twee gebouwen die verlaten worden. De transactie illustreert ook de nood van de Vlaamse overheid aan grote energie-efficiënte gebouwen in plaats van geografisch versnipperde en klassiek beglaasde kantoorgebouwen.

Eind 2014 verkocht PMV aan AG Real Estate het VAC Gent. De Vlaamse Gemeenschap huurt het gebouw voor een periode van twintig jaar.

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
GEWEST**

186

σ : € 51/m²
min: € 61/m²
max: € 257/m²

€ per m²

195

€ per m²

**NOORDWIJK
BRUSSEL**

205

σ : € 28/m²
min: € 175/m²
max: € 257/m²

€ per m²

202

€ per m²

**VAC'S
ANTWERPEN, GENT,
BRUGGE, LEUVEN**

151

σ : € 42/m²
min: € 113/m²
max: € 188/m²

€ per m²

145

€ per m²

● **gemiddelde huurprijs**

de som van de huurprijzen per m² per gebouw gedeeld door het aantal gebouwen

● **gewogen gemiddelde huurprijs**

verhouding van de totale huurprijs op de totale oppervlakte voor alle gebouwen

○ **standaardafwijking**

de mate van spreiding van getallen rondom het gemiddelde per m² per jaar

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

Gemiddelde huurprijs voor kantoren kleiner dan 1.000 m²

De gemiddelde huurprijzen voor kantoren kleiner dan 1.000 m² liggen tussen € 80 en € 90/m²/jaar. De minima en maxima liggen ver uit elkaar. Meestal wordt voor een kleinere oppervlakte iets meer huur betaald. Het bedrag is zeer locatiegebonden, afhankelijk van de duur van het contract, enzovoort. Liggen de huurprijzen van sommige locaties lager, dan is dat onder andere het gevolg van eenvoudige huisvesting of samenwerking met derden zoals gemeenten.

Ongeveer de helft van de kantoren wordt gehuurd van vennootschappen, 1/3 van particulieren en de rest van lokale besturen (gemeente, stad of OCMW). De huurders zijn voornamelijk [Kind en Gezin](#) (K&G), de [Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding](#) (VDAB) en het [Agentschap Facilitair Bedrijf](#).

Voor de VDAB zijn dat vooral werkwinkels, kantoortjes waar men zich kan inschrijven als werkzoekende en waar men (eventueel begeleid) vacatures kan bekijken. Soms worden er ook opleidingen gegeven. De panden zijn vaak gelegen langs een grote baan of een dorpscentrum.

K&G heeft regiohuizen verspreid over Vlaanderen. Dit zijn bijvoorbeeld consultatiebureaus voor preventief onderzoek, of centra voor kinderzorg en gezinsondersteuning.

In 2014 werden verschillende kleinere kantoren gehuurd voor de [Vlaamse Belastingdienst](#) (VLABEL). Het grootste kantoor beslaat 1.000 m² nabij Antwerpen Centraal Station.

West-Vlaanderen

83

€ per m²

σ : € 27/m²
min: € 37/m²
max: € 132/m²

75

€ per m²

Oost-Vlaanderen

86

€ per m²

σ : € 41/m²
min: € 29/m²
max: € 202/m²

75

€ per m²

Vlaams-Brabant

81

€ per m²

σ : € 29/m²
min: € 39/m²
max: € 143/m²

83

€ per m²

Antwerpen

83

€ per m²

σ : € 31/m²
min: € 25/m²
max: € 164/m²

80

€ per m²

Limburg

90

€ per m²

σ : € 52/m²
min: € 29/m²
max: € 221/m²

92

€ per m²

● gemiddelde huurprijs

de som van de huurprijzen per m² per gebouw gedeeld door het aantal gebouwen

● gewogen gemiddelde huurprijs

verhouding van de totale huurprijs op de totale oppervlakte voor alle gebouwen

σ standaardafwijking

de mate van spreiding van getallen rondom het gemiddelde per m² per jaar

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

Het onroerend erfgoed in eigendom

De Vlaamse overheid beheert een belangrijk aandeel aan onroerend erfgoed. De 'landschappen' zijn grotendeels in beheer van [Agentschap Natuur en Bos](#) (ANB). Van het type 'gebouwen' beschermt ze hoofdzakelijk 'relicten van het bouwkundig erfgoed' (571), gevolgd door beschermde monumenten (216) en WOI-relicten (58).

Erfgoed geeft een streek haar eigenheid, mee bepaald door de taal, gebruiken en natuurlijk door de gebouwen en ander onroerend erfgoed. Bewoners ontleen er hun identiteit aan en worden erdoor verbonden. Kennis over ons erfgoed kan een inspiratiebron zijn voor ruimtelijke ontwikkeling en voor het creëren van toeristisch aantrekkelijke regio's.

Het onroerend erfgoed van de Vlaamse overheid kent negen soorten beschermingen, opgesplitst in gebouwen en landschappen. Gebouwen van algemeen belang omwille van hun erfgoedwaarde, vallen onder 'beschermde monumenten': kerken, kastelen of stadhuizen, maar ook bedrijfsgebouwen, kapellen of begraafplaatsen. ANB en [GO! onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap](#) beheren er elk ongeveer vijftig.

Om de beschermde monumenten te kunnen blijven onderhouden en restaureren, richtten [Participatiemaatschappij Vlaanderen](#) (PMV) en [Herita](#) in 2013 de [Vlaamse Erfgoedkluis](#) op. Dit 'rollend investeringsfonds' biedt alternatieve financieringsformules voor het aanschaffen, beheren, duurzaam herbestemmen en openstellen van onroerend erfgoed.

Het uitgebreide onroerend erfgoed van de Vlaamse overheid kon in kaart gebracht worden door de data van [Agentschap Onroerend Erfgoed](#) (AOE) te koppelen met de vastgoeddatabase.

TOP 5 BEHEEDERS VAN BESCHERMDE MONUMENTEN VAN DE VLAAMSE OVERHEID (78%)

AGENTSCHAP VOOR
NATUUR EN BOS

51

monumenten

bv. Abdij van Herkenrode
in Kuringen

GO!

50

monumenten

bv. Rijkslagere School
in Lokeren

AGENTSCHAP MDK

29

monumenten

bv. Oosterstaketsel
in Blankenberge

WATERWEGEN
EN ZEEKANAAL

28

monumenten

bv. Loodswezengebouw
in Antwerpen

AGENTSCHAP
FACILITAIR BEDRIJF

10

monumenten

bv. Agnetenklooster
in Tongeren

TYPE 1 GEBOUWEN EN RELICTEN

58

WOI-relicten



bv. IJzergedenkteken in Nieuwpoort

216

Beschermde monumenten



bv. Dossinkazerne in Mechelen

571

Relicten van het
bouwkundig erfgoed



bv. Windmolen ter Rijst in Herzele

TYPE 2 LANDSCHAPPEN



2

UNESCO
werelderfgoed

bv. Begijnhofsite
in Sint-Truiden



3

Bouwkundig
erfgoed gehelen

bv. Steenkoolmijn
van Beringen



5

Beschermde
archeologische zones

bv. Romeins aquaduct
in Tongeren



8

Ankerplaatsen

bv. Domein Renesse
te Malle



46

Beschermde dorps- en
stadsgezichten

bv. Landgoed Terbiest
in Sint-Truiden



81

Beschermde
landschappen

bv. Floordambos
in Steenokkerzeel

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

Totaal primair energieverbruik voor 2013

Dankzij de EAN-nummers die door de entiteiten werden ingegeven in de vastgoeddata-bank konden de netbeheerders de energiegegevens bezorgen van 53% van de gebouwen, tegenover 37% in de vorige Vastgoedwijzer.

Gebouwverantwoordelijken kunnen aan de hand van deze data het effectieve verbruik van hun gebouw vergelijken met dat van gelijkaardige gebouwen. Deze vorm van sensibilisering is een volgende stap in het verder verduurzamen van het vastgoed van de Vlaamse overheid.

Het energieverbruik terugdringen gebeurt op verschillende manieren. Voor nieuwe kantoorgebouwen worden er duurzaamheidscriteria opgenomen in de bestekken (cfr. [duurzame overheidsopdracht](#)).

In de bestaande eigen gebouwen wordt geïnvesteerd in energie-efficiëntie (regeling, isolatie, installaties, verlichting, ...), hernieuwbare energie, sensibilisering van het personeel, enzovoort.

Door verdere digitalisering stimuleert de Vlaamse overheid [plaats- en tijdsafhankelijk werken](#). Dit maakt de invoering van '[Het Nieuwe Werken](#)' haalbaar, waardoor oppervlakte efficiënter gebruikt wordt.

Nota: Het karakteristiek jaarlijks primair energieverbruik werd bepaald met de conversiefactoren zoals vastgelegd in het Energiebesluit van 19/11/2010. Dit 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.

Voor het berekenen van de dekkingsgraad werden de gebouwen in het buitenland, sociale woningen – omwille van privacy-redenen – en de niet-verwarmde gebouwen (o.a. zoutopslagplaatsen, loodsen, sanitaire installaties) niet in rekening gebracht.


507 GWh

totaal primair energieverbruik



 73% **aandeel**
electriciteit

 25% **aandeel**
gas

 2% **aandeel**
stookolie

Hernieuwbare energiebronnen

In het kader van de Europese 20-20-20-doelstellingen dient het aandeel hernieuwbare energie in Vlaanderen tegen 2020 opgetrokken te worden tot 10,5%. Uiteraard draagt de Vlaamse overheid daartoe bij. Het gebruik van hernieuwbare energiebronnen is echter geen doel op zich. De Vlaamse overheid gaat eerder voor een duurzaam huisvestingsbeleid, met aandacht voor het terugdringen van de energievraag. De vastgoeddatabank houdt de evolutie bij.

Vlaamse overheidsentiteiten zetten in op hernieuwbare energie met afvalverbranding, warmtekrachtkoppeling (WKK) voor het nuttig gebruik van warmte die vrijkomt bij een (productie) proces, zonnepanelen, en zonne-energie voor de opwekking van elektriciteit en warmte.

Volgens de vastgoeddatabank wordt in totaal 530.462 m² bruto-oppervlakte van hernieuwbare energie voorzien. Dat gebeurt op verschillende manieren: afvalverbranding op de site van [Universitair Ziekenhuis Gent](#) (UZ Gent), fotovoltaïsche en thermische zonne-energie en warmtekrachtkoppeling.

Het [Agentschap Facilitair Bedrijf](#) sloot een raamovereenkomst voor het uitvoeren van [haalbaarheidsstudies voor hernieuwbare energie](#) (♣), in antwoord op de energieprestatieregeling. Alle entiteiten van de Vlaamse overheid kunnen van deze raamovereenkomst afnemen.

Een aantal entiteiten doen een beroep op het raamcontract voor elektriciteit van [Agentschap Wegen en Verkeer](#) (AWV). Voor de gebouwen in hun beheer bedraagt het aandeel groene stroom 100% vanaf begin 2012. Het [Vlaams Energiebedrijf](#) (VEB) treedt vanaf 1 januari 2015 op als aankoopcentrale voor zowel aardgas als elektriciteit, met 100% groene stroom.

BRUTO OPPERVLAKTE

die van hernieuwbare energie
voorzien wordt.

AFVALVERBRANDING

340.781 m²

bv. Site van UZ Gent



ZONNE-ENERGIE FOTOVOLTAÏSCH (elektriciteit)

115.088 m²

bv. Loods van ANB in Diksmuide



INSTALLATIE WARMTEKRACHTKOPPELING

57.840 m²

bv. Domein van VITO in Mol



ZONNE-ENERGIE THERMISCH (warmte/warm water)

23.317 m²

bv. Bedieningsgebouw van MDK in Zelzate



AANTAL GEBOUWEN

die van hernieuwbare energie
voorzien worden.



EPB-regelgeving publieke gebouwen

De Vlaamse overheid heeft een voorbeeldrol op vlak van energieprestatie en dient te voldoen aan de geldende regelgeving 'energieprestatie binnenklimaat' (EPB). Zo scoort het VAC Gent met een K-peil van K18 en een E-peil van E50 goed op vlak van energieprestatie door ingrepen als een luchtdichte bouw, doorgedreven isolatie, driedubbele beglazing met buitenzonwering en warmtekrachtkoppeling.

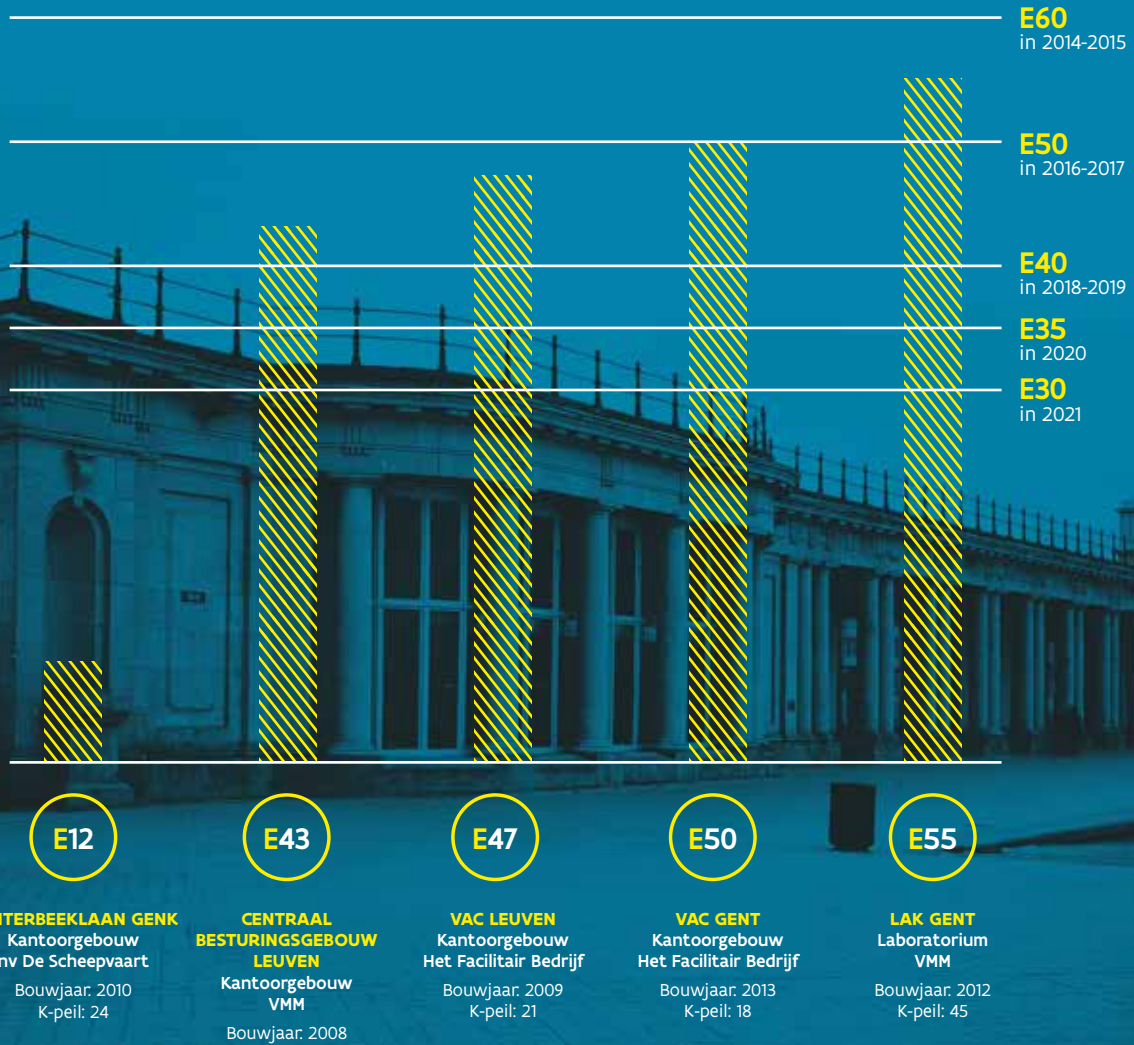
Wie vandaag bouwt of verbouwt, bepaalt grotendeels hoe het energiegebruik van de gebruikers er in de volgende decennia zal uitzien. Nieuwe energieverspillende (ver-)bouwprojecten zijn maatschappelijk ontoelaatbaar. Bouw- en verbouwprojecten waarvoor een bouwaanvraag of een melding nodig is, moeten dan ook voldoen aan de EPB-regelgeving. De eisen worden regelmatig aangescherpt en bereiken tegen 2021 het niveau 'bijna-energie neutraal bouwen' (BEN). Voor nieuwe overheidsgebouwen is dat al vanaf 2019.

Ook in de sociale huisvesting en scholenbouw wordt getracht om voorop te lopen.

De [Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen](#) (VMSW) hanteert in haar lastenboeken voor de bouw van nieuwe sociale woningen een E60-peil, een K40-peil, een netto-energiebehoefte voor verwarming van maximum 70 kWh/m², ventilatie-eisen, en de beperking van het risico op oververhitting. Een minimum hoeveelheid energie moet komen van hernieuwbare energiebronnen, behalve wanneer het E-peil 10% lager is dan de geldende norm. Wanneer de aanbestedende overheid (in dit geval de sociale huisvestingsmaatschappijen) beter presteert, krijgt ze daarvoor extra financiering van de VMSW als beloning.

Binnen het project '[Scholen voor morgen](#)', het programma voor het ontwerpen, bouwen, financieren en onderhouden van scholen, werd het E70-peil opgelegd. Daarnaast werden nog eens 25 passiefscholen voorzien.

EPB-EISEN NIET-RESIDENTIEEL



E-peil is de maat voor de energieprestatie

K-peil is de maat voor de isolatiewaarde

Energieprestatiecertificaten publieke gebouwen

De gemiddelde EPC-waarden van de meeste bouwtypes in de categorie 'publieke gebouwen' van de Vlaamse overheid, liggen onder het referentiengetal voor een gelijkwaardig standaardgebouw en scoren dus beter.

Sinds 1 januari 2013 moeten alle publieke gebouwen in het Vlaamse Gewest groter dan 500 m² over een EPC beschikken. Vanaf 1 januari 2015 is dit vanaf 250 m² ([Europese richtlijn \(2010/31/EU\)](#)). De Vlaamse overheid bezit 892 zulke publieke gebouwen (zie pagina 26).

Het doel is om het brede publiek te sensibiliseren door het EPC op een publiek opvallende plaats uit te hangen, en om een belangrijke stimulans te geven aan overheidsdiensten om hun energieverbruik op te volgen.

Het [Vlaams Energieagentschap](#) (VEA) beschikt over een databank met alle opgemaakte EPC's, gelegen in het Vlaamse Gewest. Die informatie werd gekoppeld aan de vastgoedbank.

230,97 kWh/m²

gemiddelde EPC-waarde voor
publieke kantoorgebouwen*

*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 gesubsidieerd door de overheid, alsook gebouwen gebruikt door vzw's die publieke diensten aanbieden of die door een overheid werden opgericht.



● gemiddelde EPC-waarde (kWh/m²)

● referentiekenngetal (kWh/m²)

σ standaardafwijking

Nota: De referentiekenngetallen zijn gebaseerd op een studie van de Vlaamse Instelling voor Technologisch Onderzoek (VITO), voorafgaand aan de invoering van de EPC-verplichting. Deze kengetallen kunnen in de toekomst worden herzien.

Gebouwen die vallen onder de Energie Efficiëntie Richtlijn

De renovatie van overheidsgebouwen schakelt een versnelling hoger door de Europese Energie Efficiëntie Richtlijn [2012/27/EU](#), afgekort de EER. Deze verplicht tot het renoveren van overheidsgebouwen¹, in eigendom en gebruik van de centrale overheid², om de energie-efficiëntie te bevorderen (art. 5). Eind 2014 voldoen er 251 gebouwen (ongeveer 950.000 m²) van de vastgoeddatabank aan de EER-voorwaarden.

In 2013 werd een eerste inventaris opgemaakt van gebouwen die vallen onder de EER³. Het ging om ongeveer 150 gebouwen met een totale vloeroppervlakte van rond de 900.000 m² (uitgebreide info in bijlage [nota VR van 13/12/13](#)). Op die basis bepaalde het [Vlaams Energieagentschap](#) (VEA) dat tegen 2020 minstens 2,4 GWh moet worden bespaard in de EER-gebouwen.

Er werden in 2014 in totaal 68 energiebesparende werkzaamheden gemeld in de vastgoeddatabank. Hiervan vonden 37 werken plaats in 18 verschillende EER-gebouwen. Maatregelen met betrekking tot verlichting waren het populairst, gevolgd door het plaatsen van isolatie en/of hoogrendementsbeglazing (gebouwschil). De besparing die hierdoor meegerekend wordt in het behalen van de doelstelling, zal bepaald worden door VEA in samenspraak met de entiteiten.

In het voorjaar van 2015 zal een nieuwe lijst van gebouwen worden opgemaakt met het oog op de jaarlijkse rapportering aan de Europese Commissie. Er zal ook nagegaan worden in hoeverre de recent uitgevoerde of geplande energiebesparende werkzaamheden tegemoet komen aan de doelstelling.

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. Dat gebeurt jaarlijks voor 30 september (beslissing Vlaamse Regering 13 december 2013).

AANTAL EER-GEBOUWEN

87



Kantoor

64



Educatief/
Wetenschap

56



Cultureel/
Sportief

25



Gemeenschapsfunctie

15



Overige

4



Openbare
infrastructuur

251 TOTAAL AANTAL
EER-GEBOUWEN

953.960 m² TOTALE OPPERVLAKTE
EER-GEBOUWEN

TYPE WERKZAAMHEDEN

VERLICHTING



29

aantal
gebouwen

12

aantal
EER-gebouwen

GEBOUWSCHIL



22

aantal
gebouwen

16

aantal
EER-gebouwen

INSTALLATIES



15

aantal
gebouwen

8

aantal
EER-gebouwen

HERNIEUWBARE ENERGIE



2

aantal
gebouwen

1

aantal
EER-gebouwen

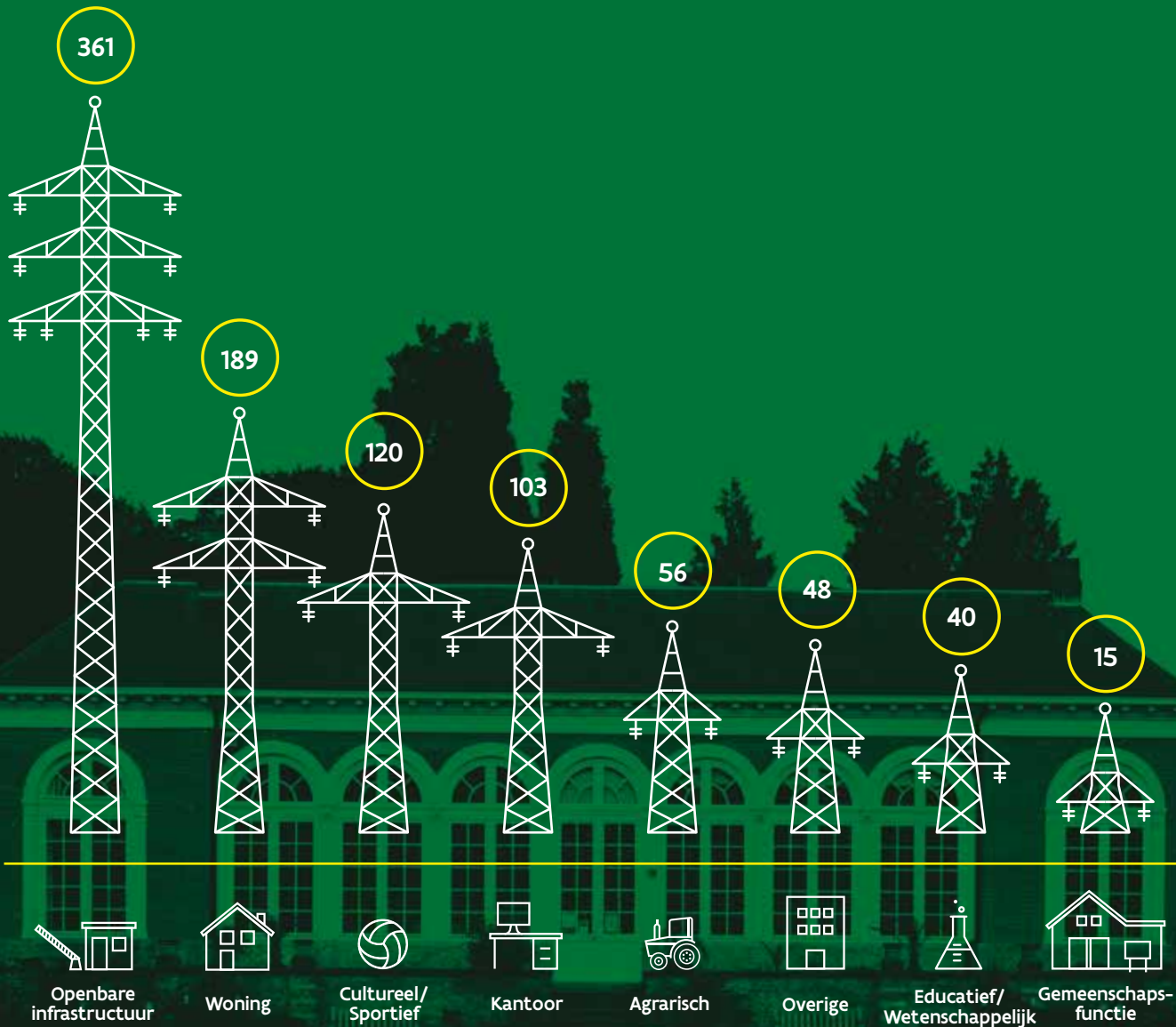
Afschakeling elektriciteit in gebouwen van de Vlaamse overheid

Met het oog op de continuïteit van de dienstverlening, werden in de aanloop van de winter van 2014 afschakelplannen gemaakt. Die plannen bieden een antwoord op een mogelijk stroomtekort of 'black-out', onder meer door het stilleggen van kernreactoren Doel 3, Tihange 2 en Doel 4. De meeste gebouwen die getroffen kunnen worden, vallen in de categorie openbare infrastructuur. Van die gebouwen beheert [Waterwegen en Zeekanaal nv](#) (W&Z) ongeveer 1/3.

Ook heel wat kantoren liggen in een afschakelzone. Daartoe behoren 40 kantoren/werkwinkels van de [Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding](#) (VDAB). De grote kantoren zoals de Vlaams Administratieve Centra (VAC's) worden niet getroffen, omdat ze in stedelijk gebied liggen en dus gevrijwaard zijn.

De gevolgen van een black-out betreffen grotendeels materiële schade aan installaties, het niet functioneren van technische installaties en de uitval van alarminstallaties en noodverlichtingen. De gevolgen kunnen beperkt worden door het vervroegd sluiten van diensten, het contacteren van de brandweer, huur van noodgroepen, extra toezicht, beperking van de activiteiten, thuiswerk, enzovoort.

De gebouwen van de Vlaamse overheid per afschakelzone konden in kaart gebracht worden door de koppeling van de gegevens van de [vastgoedatabank](#) met die van de distributienet-beheerders.



932 totaal aantal gebouwen
in een afschakelzone

Meer informatie en detailcijfers

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

Op basis van de gegevens van de vastgoeddatabase kan de Vlaamse overheid aan de slag.



WEBKAARTEN

De vastgoeddatabase 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.



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 vastgoeddatabase 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).



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 vastgoeddatabase.

Meer informatie en detailcijfers:
www.bestuurszaken.be/vastgoed

FOTOGRAFIE

Abdijmuseum Ten Duinen 1138

© Onroerend Erfgoed - Koninklijke Prinslaan 8,
8670 Koksijde - (p.11)

Centrum Bijzondere Jeugdzorg De Zande

© Luc Roymans - Bruggesteeweg 128-134,
8755 Ruiselede - (p.13)

Slipway Oostende

© Onroerend Erfgoed - (p.15)

Plantentuin Meise

© Evelien Impens - Nieuwelaan 38,
1860 Meise - (p.17 + cover)

Fort Napoleon

© Onroerend Erfgoed - Vuurtorenweg,
8400 Oostende - (p.19)

Succursale

© Succursale - Sint Pietersveldstraat 3-7,
8750 Wingene - (p.21)

Binnentrap kantoorgebouw IMALSO

© Joost VH Photography - Thonetlaan 102, 2050
Antwerpen - (p.23)

Koninklijk Atheneum Antwerpen

© Onroerend Erfgoed - Franklin Rooseveltplaats 11,
2060 Antwerpen - (p.25)

Renaat Braem Huis

© Onroerend Erfgoed - Menegemlei 23, Deurne - (p.27)

Paviljoen De Notelaer

© Onroerend Erfgoed - Notelaardreed 2,
2880 Bornem - (p.29)

Kasteel Beaulieu

© Onroerend Erfgoed - Woluwelaan 100,
1830 Machelen - (p.31)

Wortelkolonie

© Onroerend Erfgoed - 2320 Wortel - (p.33)

Loodswezengebouw

© Onroerend Erfgoed - Tavernierkaai,
2000 Antwerpen - (p.35)

Plantentuin Meise

© Evelien Impens - Nieuwelaan 38,
1860 Meise - (p.37)

Koninklijke Gaanderijen

© Onroerend Erfgoed - Zeedijk,
8400 Oostende - (p.39)

Succursale

© Luc Roymans - Sint Pietersveldstraat 3-7,
8750 Wingene - (p.41)

Sint-Annatunnel

© Onroerend Erfgoed - Sint-Jansvliet,
2050 Antwerpen - (p.43)

Domein Vordenstein

© Onroerend Erfgoed - Horstebaas 2,
2900 Schoten - (p.45)

Thema van de foto's: 'Onroerend Erfgoed'

COLOFON

Jaar: 2015

Depotnummer: D/2015/3241/011

Auteurs: Sabrina Prieus, Tina Mafrans, Marc Deleu, Jolien
Van De Meerssche

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.

