

## **Kerkfabrieken en de transacties van onroerende goederen**

In de omzendbrief KB/ABB 2019/3 geeft de Vlaamse Regering toelichting over de wijzigingen in de regelgeving betreffende de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensten. Het bevat eveneens richtlijnen over de procedure die de besturen moeten volgen bij het beheer van en de beschikking over hun onroerend patrimonium.

Onder transacties van onroerend goederen wordt verstaan een verkoop, een aankoop, een ruil, een recht van opstal, een erfpacht, een verhuur, een huur of een concessie. De regelgeving over de pacht bepaalt een andere procedure, zoals voorzien in de pachtwetgeving.

### **Wat houdt de procedure in?**

#### **Schatting**

Allereerst heeft de kerkfabriek een geldig en recent schattingsverslag nodig voor de objectieve waardebeoordeling van de onroerende transacties. Het schattingsverslag is geldig als het is opgesteld door een landmeter-expert of door de afdeling Vastgoedtransacties van de Vlaamse Belastingdienst, Beleidsdomein Financiën en Begroting van de Vlaamse Overheid.

Het schattingsverslag mag niet ouder zijn dan twee jaar.

De geschatte prijs is de minimum- of maximumprijs voor de transactie. Bij de verkoop is de schattingsprijs de minimumprijs. Bij een aankoop is het de maximumprijs. Afwijkingen dienen telkens goed gemotiveerd te zijn.

Als het bestuur een recht van voorkoop heeft en wil uitoefenen, is het niet verplicht om het onroerend goed te laten schatten.

#### **Mededinging en transparantie**

Voor onroerende transacties moet de markt geraadpleegd worden, met voldoende openbaarheid en transparantie. Er moet voldoende en gepaste publiciteit gevoerd worden.

Onderhandse verkopen met voldoende publiciteit, transparantie en mededinging beantwoorden aan deze criteria. Dat geldt ook voor notariële verkopen. Alleen om redenen van algemeen belang kan worden aanvaard dat de transactie zonder concurrentie verloopt.

De huidige algemene regel van openbare verkoop wordt dus gewijzigd in deze procedure met "voldoende openbaarheid en transparantie".

#### **Algemeen bestuurlijk toezicht**

Als het algemeen bestuurlijk toezicht wordt uitgeoefend (dat kan ambsthalf, of na een klacht), dan moet de kerkfabriek het dossier bezorgen aan de toezichthoudende overheid. Het dossier bevat de stukken die aantonen hoe de procedure is verlopen, zoals het besluit of de besluiten over de transactie, de goedgekeurde overeenkomst of akte of het ontwerp daarvan, het bewijs van de nodige publiciteit en transparantie of de redenen van de afwijking hiervan, eventuele biedingen, het recente schattingsverslag.

Deze omzendbrief kan ook geraadpleegd worden via het internet op het volgende adres:  
<http://www.binnenland.vlaanderen.be>