

Omzendbrief KB/ABB 2019/3

Omzendbrief over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensten

Vlaams minister van Binnenlands Bestuur,
Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en
armoedebestrijding
Arenbergstraat 7
1000 Brussel
T 02 552 69 00
kabinet.homans@vlaanderen.be

Aan

- de provinciegouverneurs
- de deputaties
- de colleges van burgemeester en schepenen
- de vaste bureaus
- de representatieve organen van de erkende erediensten
- de besturen van de erkende erediensten
- de centrale (kerk)besturen
- de raden van bestuur van de autonome gemeentebedrijven en de autonome provinciebedrijven
- de raden van bestuur van de welzijnsverenigingen
- de raden van bestuur van de autonome verzorgingsinstellingen
- de raden van bestuur van de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden met rechtspersoonlijkheid

3 mei 2019

Betreft: transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensten

Deze omzendbrief vervangt de omzendbrief BB 2010/02 van 12 februari 2010 tot vervreemding van onroerende goederen door de provincies, gemeenten, OCMW's en besturen van de erkende erediensten – Procedure.

Deze omzendbrief geeft toelichting bij artikel 293 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur en artikel 185, tweede lid van het Provinciedecreet van 9 december 2005, zoals gewijzigd bij het decreet van 6 juli 2018 houdende wijziging van diverse bepalingen van het Provinciedecreet van 9 december 2005 en bevat richtlijnen over de procedure die de besturen moeten volgen bij het beheer van en de beschikking over hun onroerend patrimonium. Artikel 293 van het decreet over het lokaal biedt nu een duidelijke rechtsgrond voor de wijze waarop de lokale en provinciale besturen hun onroerende goederen

kunnen vervreemden en die regeling wordt doorgetrokken in artikel 185 van het provinciedecreet. De memorie van toelichting bij artikel 293 licht de regeling omstandig toe¹.

1 Op welke besturen is deze omzendbrief van toepassing?

Deze omzendbrief is van toepassing op:

- 1° de volgende lokale besturen:
 - a) de gemeenten;
 - b) de autonome gemeentebedrijven;
 - c) de openbare centra voor maatschappelijk welzijn;
 - d) de welzijnsverenigingen;
 - e) de autonome verzorgingsinstellingen;
 - f) de Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden met rechtspersoonlijkheid, vermeld in deel 3, titel 3, hoofdstuk 3 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur;
- 2° de volgende provinciale besturen:
 - a) de provincies;
 - b) de autonome provinciebedrijven;
- 3° de besturen van de erkende erediensten.

2 Welke onroerende transacties?

Onder onroerende transacties wordt verstaan: de transacties met betrekking tot onroerende goederen, zoals een verkoop, een aankoop, een ruil, een recht van opstal, een erfpacht, een verhuur, een huur of een concessie.

3 Procedure

De besturen houden bij de transacties van onroerende goederen rekening met de hierna vermelde zaken, tenzij een andere regelgeving van toepassing is. De regelgeving over de pacht bijvoorbeeld bepaalt een andere procedure.

3.1 Schatting

Het bestuur heeft een geldig en recent schattingsverslag nodig voor de objectieve waardebeoordeling van de onroerende transacties.

Het schattingsverslag is geldig als het is opgesteld door ofwel:

- 1° een landmeter-expert als vermeld in artikel 296 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur;

¹ zie Vlaams Parlement, (2017-2018), stuk 1353, nr. 1, p. 22

- 2° de afdeling Vastgoedtransacties van de Vlaamse Belastingdienst, Beleidsdomein Financiën en Begroting van de Vlaamse overheid. Die afdeling kan een schattingsverslag opstellen als dat kadert binnen haar taak om akten te verlijden. Daarvoor is het vereist dat het bestuur het volledige dossier en de uiteindelijke akte via die afdeling laat verlopen (decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex).

Het schattingsverslag is recent als het niet ouder is dan twee jaar.

De geschatte prijs (of de schattingsprijs) is de minimum- of maximumprijs voor de onroerende transactie, tenzij het bestuur kan motiveren waarom daarvan wordt afgeweken. Bij de verkoop van een onroerend goed door het bestuur is de schattingsprijs de minimumprijs die betaald moet worden. Bij de aankoop van een onroerend goed door het bestuur is de schattingsprijs de maximumprijs die betaald mag worden.

Als wordt afgeweken van de schattingsprijs, moet het bestuur motiveren aan de hand van objectieve redenen die daarvoor worden ingeroepen.

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

3.2 Mededinging en transparantie

Voor onroerende transacties moet de markt geraadpleegd worden. Elke mogelijk geïnteresseerde moet de kans krijgen om mee te dingen. De procedure verloopt met voldoende openbaarheid en transparantie. Het bestuur moet voldoende en gepaste publiciteit voeren om de mogelijk geïnteresseerden te bereiken. Dat is de beste garantie om een goede prijs te verkrijgen en is de werkwijze die het best het algemeen belang dient.

Onderhandse verkopen met voldoende publiciteit, transparantie en mededinging beantwoorden aan voormelde criteria. Dat geldt uiteraard ook voor de notariële openbare verkopen, zoals die zijn geregeld in het Gerechtelijk Wetboek.

Aleen om redenen van algemeen belang kan worden aanvaard dat de transactie zonder concurrentie verloopt. Het bestuur moet dat voldoende motiveren.

3.3 Algemeen bestuurlijk toezicht

Als het algemeen bestuurlijk toezicht, ambtshalve of na een klacht, wordt uitgeoefend, moeten de besturen het dossier bezorgen aan de toezichthoudende overheid. Het dossier bevat de stukken die aantonen hoe de procedure is verlopen. Het bevat minstens de volgende stukken of gegevens:

- 1° het besluit of de besluiten over de onroerende transactie;
- 2° in voorkomend geval de goedgekeurde overeenkomst of akte of, als er nog geen goedgekeurde overeenkomst of akte is, het ontwerp daarvan;

- 3° het bewijs dat de nodige publiciteit is gevoerd en dat de procedure transparant is verlopen, of de redenen voor de afwijking daarvan;
 - 4° in voorkomend geval de Ingediende biedingen;
 - 5° het recente schattingsverslag.
- Ik bezorg deze omzendbrief rechtstreeks aan alle besturen.

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

Liesbeth Homans

Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding

