

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 184
van **ELS ROBEYNS**
datum: 25 februari 2016

aan **ANNEMIE TURTELBOOM**

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BEGROTING, FINANCIËN EN ENERGIE

Afdeling Vastgoedtransacties - Verwerving van onroerende goederen

Sinds januari 2015 begeleidt de afdeling Vastgoedtransacties van het departement Financiën en Begroting in opdracht van openbare besturen de verwerving of de vervreemding van onroerende goederen.

1. Welke openbare besturen deden het voorbije jaar een beroep op de afdeling Vastgoedtransacties voor begeleiding inzake aankoop en verkoop van onroerende goederen en wat was hun concrete opdracht? Graag een opdeling aankoop/verkoop en opdeling aard van de opdracht.
2. Welke van die opdrachten werden inmiddels afgerond en wat is de gemiddelde uitvoeringstermijn van die opdrachten?
3. In welke gevallen ging het over een minnelijke verwerving en in welke om een gerechtelijke onteigening?
4. Hoe evalueert de minister de werking van de Vlaamse afdeling Vastgoedtransacties ten opzichte van de vroegere werking op federaal niveau?

ANNEMIE TURTELBOOM

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BEGROTING, FINANCIËN EN ENERGIE

ANTWOORD

op vraag nr. 184 van 25 februari 2016

van **ELS ROBEYNS**

1-2. De afdeling Vastgoedtransacties maakt deel uit van de Vlaamse Belastingdienst. De afdeling Vastgoedtransacties verzorgt in opdracht van andere openbare besturen de verwerving, onteigening, of de vervreemding van onroerende goederen. Volgende entiteiten kunnen overeenkomstig de artikelen 3, 4 en 5 van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex een beroep doen op de afdeling Vastgoedtransacties:

<u>Artikel 3</u>	» het Vlaamse Gewest en de Vlaamse Gemeenschap » alle entiteiten zonder eigen rechtspersoonlijkheid, die onder de rechtspersoonlijkheid van het Vlaamse Gewest of de Vlaamse Gemeenschap vallen, zoals alle IVA's <i>bvb. Agentschap voor Natuur en Bos, Agentschap Wegen en Verkeer, Agentschap voor Maritieme Toegang.</i>
<u>Artikel 4</u>	entiteiten met rechtspersoonlijkheid, die zeer sterk verbonden zijn met het Vlaamse Gewest en de Vlaamse Gemeenschap. Dit zijn: » de intern of extern verzelfstandigde agentschappen met rechtspersoonlijkheid <i>bvb. Waterwegen en Zeekanaal, De Scheepvaart, de Vlaamse Landmaatschappij, De Lijn, de Vlaamse Milieumaatschappij</i> » de Vlaamse openbare instellingen <i>bvb De Watergroep, de BAM, de VRT</i> » de met naam genoemde investeringsmaatschappijen LRM, PMV en VPM.
<u>Artikel 5</u>	de entiteiten die niet gevat zijn onder artikel 3 of 4, maar door hun aard (bijvoorbeeld als openbare instelling) of bevoegdheid (bijvoorbeeld als onteigeningsgemachtigd bestuur) toch een beroep kunnen doen op de Afdeling Vastgoedtransacties. Dit zijn: » bepaalde dochterondernemingen van de LRM, PMV en VPM (art. 5, 1°); » de gemeenten en provincies (art. 5, 2°); » de OCMW's (art. 5, 3°); » de entiteiten die zijn onderworpen aan toezicht en controle van eerder genoemde besturen <i>bvb. lokale politiezones, brandweerkorpsen, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, de sociale huisvestingmaatschappijen die onder toezicht staan van de VMSW en havenbedrijven (zoals gedefinieerd in het Havendecreet van 2 maart 1999) (art.5, 4°);</i>

	» alle overige onteigeningsgemachtigde besturen (art.5, 5°).
--	--

Onder het begrip 'lokale besturen' (artikel 5) vallen aldus niet alleen de gemeenten, de OCMW's en dergelijke, maar eveneens de sociale huisvestingsmaatschappijen en de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden.

Hierna vindt de Vlaamse volksvertegenwoordiger een overzicht van de instroom van dossiers in 2015, opgesplitst naargelang de aanvragende entiteit en de aard van de opdracht.

	Aanvragen obv art. 3 & 4	Aanvragen obv art. 5		Totaal	Afgehandeld
		Huisvestingmaat- schappijen	Andere		
Schattingen	708	169	262	1.139	469
Aankoop/ Onteigening	1.435	81	599	2.115	585
Verkoop	157	654	137	948	580
Instrumenterende derde	4	851	2	857	794
Andere	265	43	244	552	205

Deze cijfers hebben enkel betrekking op de nieuwe dossiers van 2015 en niet op de overgenomen dossiers van de federale aankoopcomités en de dienst Vastgoedakten.

In één dossier kunnen bovendien meerdere akten vervat zijn (bijvoorbeeld een afzonderlijke overeenkomst met pachter en een overeenkomst met eigenaar).

In totaal zijn er in 2015, ook rekening houdend met de overgenomen dossiers, 958 schattingsopdrachten uitgevoerd en 3250 akten verleden.

Voor de gemiddelde doorlooptijd moet inderdaad een onderscheid gemaakt worden naargelang het type van de opdracht.

- De gemiddelde doorlooptijd van een zuivere schattingsopdracht is drie maanden, maar de effectieve doorlooptijd kan natuurlijk sterk variëren afhankelijk van de omvang en complexiteit van het te schatten goed. Een relevante uitzondering op deze regel zijn de schattingen naar aanleiding van de aanbidding van een voorkeepsrecht. Deze worden binnen een tijdsspanne van enkele weken afgehandeld. De huidige situatie is een verbetering t.o.v. de vroegere situatie bij de FOD Financiën.
- De akten instrumenterende (authenticerende) derde worden logischerwijs verleden binnen de vier maanden na de verkoopovereenkomst (behoud situatie FOD Financiën).
- De gemiddelde doorlooptijd van een verkoopopdracht bedraagt 8 maanden (tussen de datum van de opdracht en de datum van het verlijden van de akte).
- De gemiddelde doorlooptijd van een onteigening/verwerving bedraagt:
 - ☐ 3 maanden voor de kredietraming;
 - ☐ 8 maanden tussen de terbeschikkingstelling van het krediet en het verlijden van de akte.

Deze laatste termijnen worden weliswaar zwaar beïnvloed door tal van factoren, zoals:

- ☐ de omvang van de onteigening: van één te onteigenen goed tot 1000 hectare te verwerven eigendom;

- ☐ vervuiling van de gronden;
- ☐ de reactie van de onteigende ten aanzien van de onteigening: Principiële betwistingen kunnen een dossier zwaar vertragen;
- ☐ gerechtelijke procedures;
- ☐ actiegroepen tegen de onteigening;
- ☐ moeilijke eigenaarssituaties: onbekende eigenaars of grote onverdeeldheden.

De doorlooptijd van de onteigeningen zal verder kunnen geoptimaliseerd worden eens de historische achterstand weggewerkt is.

3. In 2015 was er slechts in 33 dossiers sprake van een gerechtelijke onteigening.
4. De afdeling Vastgoedtransacties, een afdeling van de Vlaamse Belastingdienst, werd in januari 2015 opgestart in uitvoering van de zesde staatshervorming. Hierbij werden de Vlaamse dossiers van de federale aankoopcomités overgenomen en eveneens de nog lopende dossiers van de Dienst Vastgoedakten.

De voorbije 5 tot 10 jaar werden bij de federale aankoopcomités evenwel structurele achterstanden opgebouwd. De afdeling Vastgoedtransacties wordt hier bij de overname mee geconfronteerd en zal deze moeten wegwerken. Daarnaast worden ook nieuw opgestarte dossiers behandeld. Voor de doorlooptijd van deze dossiers en een vergelijking met de vroegere werking verwijs ik naar het antwoord op deelvraag 2.

De gegevensuitwisseling tussen de afdeling Vastgoedtransacties en de Federale Overheidsdienst Financiën dient bovendien nog verder te worden geoptimaliseerd. De afdeling Vastgoedtransacties heeft immers nood aan gegevens uit de federale databanken, zoals 30-jarige eigendomstitels, vergelijkingspunten voor de waardering van onroerende goederen, gearhiveerde dossiers en hypothecaire staten. Om de kwaliteit van de aangeleverde informatie en de tijdsspanne waarin deze kan worden geleverd nog te verbeteren werd reeds meermaals overlegd.

De afdeling Vastgoedtransacties voert niettemin haar taken op een zeer kwaliteitsvolle manier uit, waarbij minstens het niveau van de dienstverlening door de diensten op het federale niveau wordt bereikt.