

V L A A M S P A R L E M E N T



stuk **234** (2009-2010) – Nr. 16 – Bijlagen
ingediend op 3 december 2009 (2009-2010)

Ontwerp van decreet

houdende bepalingen tot begeleiding
van de begroting 2010

Verslag

namens de Commissie voor Mobiliteit en Openbare Werken
uitgebracht door de dames Karin Brouwers en Annick De Ridder

(Hoofdstuk XV – Vismijncomplex stad Oostende;
hoofdstuk XVI – Machtiging erfpachtovereenkomst met stad Oostende;
hoofdstuk XVIII – Slotbepalingen)

Bijlagen

BIJLAGE 1:

Aanvullende informatie bij de bespreking
van hoofdstuk XV – Vismijncomplex stad Oostende

Vlaamse overheid

**Inspectie van Financiën**

Rozenstraat 4, 1000 Brussel
Tel. 02-553 75 73 - Fax 02-553 75 85

Nota voor Mw. Hilde Crevits,
Vlaams minister van Mobiliteit en Openbare Werken

uw kenmerk

ons kenmerk
AVH/TDK/2009/508

bijlagen

vragen naar/e-mail
Albert Vanhoof
albert.vanhoof@vlaanderen.be

telefoonnummer
02-553 75 72

datum
7 oktober 2009

Betreft: Programmadecreet – decreetsbepalingen 2010 (fiche P 1)
Voorstel van decreetsbepaling: Overdracht vismijncomplex – overname schuld

1. Beknopte samenvatting van het voorstel

In het dossier dat op 6 oktober 2009 aan de Inspectie van Financiën voor dringend advies werd voorgelegd door de stafdienst van de IVA Maritieme Dienstverlening en Kust wordt aan de Vlaamse Regering gevraagd ermee akkoord te gaan om in het programmadecreet 2010 een bepaling in te lassen waarbij het Vlaamse Gewest gemachtigd wordt om in het kader van de overdracht van het vismijncomplex te Oostende bepaalde schulden van de stad over te nemen.

2. Opmerkingen Inspectie van Financiën**2.1. Wettigheid, regelmatigheid en doelmatigheid**

De voorgestelde decreetsbepaling luidt als volgt: "Het Vlaamse Gewest wordt gemachtigd om in het kader van de 'akte gedeeltelijke beëindiging concessieovereenkomst en overdracht vismijncomplex met bijhorende grond en beëindiging erfpachtrecht bestuursgebouw' als deel van de betaling per 1 januari 2010 de schulden van de Stad die zijn omschreven in Bijlage over te nemen, en dit ten belope van het uitstaande saldo op 1 januari 2010, overeenkomstig de respectieve aflossingstabellen.

Op 5 juni 2009 (VR PV 2009/26 – punt 0048) heeft de Vlaamse Regering beslist zich akkoord te verklaren met de bedongen prijs voor de overname van de onroerende goederen, met inbegrip van de overname van de uitstaande schuld. Zij heeft tevens opdracht gegeven aan de bevoegde administratie hiervoor de nodige ontwerp-decreetale bepalingen op te stellen en aan de Vlaamse Regering voor te leggen. Het huidige voorstel wordt in uitvoering van deze beslissing voorgelegd.

Uit het voorgelegde dossier blijkt niet of de Bijlage en de aflossingstabellen als 'bijlagen' toegevoegd zullen worden aan het Programmadecreet. Als dit niet het geval zou zijn zullen deze schulden in de decreetsbepaling zelf gedefinieerd moeten worden. Dit is des te meer noodzakelijk daar uit de bij het dossier gevoegde tabellen blijkt dat er wellicht nog leningen zullen moeten worden aangegaan voor de inrichting van de pakhuizen.

2.2. Budgettaire aspecten

Volgens de in juli 2009 aan de Regering voorgelegde nota bedraagt de uitstaande schuld per 1/1/2010 3.854.891,90 euro. Dit cijfer stemt overeen met het totaal vermeld in één van de bijgevoegde tabellen. Als hierover duidelijkheid is, zou dit cijfer best opgenomen worden in de decreetsbepaling zelf.

2.3. Lokale besturen

Het voorstel heeft, afgezien van de stad Oostende, geen weerslag op de lokale besturen. In de aan de Inspectie van Financiën voorgelegde stukken is hierover echter niets vermeld.

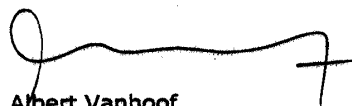
2.4. Reguleringsimpactanalyse

Er dient gemotiveerd waarom geen RIA werd opgesteld of voorgelegd.

3. Besluit

Verwijzend naar de bedenkingen sub 2.1. en 2.2., wordt het voorstel om in het programmadecreet 2010 een bepaling in te lassen waarbij het Vlaamse Gewest gemachtigd wordt om in het kader van de overdracht van het vismijncomplex te Oostende bepaalde schulden van de stad over te nemen, gunstig geadviseerd door de Inspectie van Financiën.

De inspecteur van Financiën,



Albert Vanhoof
Inspecteur-generaal van Financiën

toestand 31/05/2009									
Bank en nummer lening	Vervaldagen	Rente	duur en einddatum	Opgenomen bedrag	Toestand op 31/05/2009	Jaarlijkse last (interest en kapitaal)	Opmerkingen		
Dexia Bank nv - 090-132802-49	01/07 en 31/12	3,28%	20 jaar tot 2024	€ 608.379,7	€ 508.333,8	€ 47.621,1	inbrengbeslissing gebouwen - lening 38 is een overname van financiering die door het bedrijf voor Grond- en Bouwbeleid werd aangegaan voor de renovatie van pakhuizen 45 tot en met 52 - VLIZ fase 1		
Fortis Bank nv - 245-4179440-94	4 per jaar 31/03, 30/06, 30/09 en 31/12	4,06%	20 jaar tot 2025	€ 1.893.685,0	€ 1.446.182,7	€ 123.342,5	lening oprichting pakhuizen VLIZ fase 2		
Fortis Bank nv - 245-4179395-49	6/7, 6/10, 6/1, 6/4	3,28%	2012	€ 433.615,0	€ 182.341,9	€ 69.612,8	lening overname aandelen Pakhuizen		
Fortis Bank nv - 245-5363665-46*	maandelijkse	6,98%	1 jaar tot aug 2009	€ 112.499,0	€ 28.871,5	€ 58.423,9	lening OV a rato van 9.737,92 euro per maand (interest en kapitaal) - nog 3 maandelijkse aflossing op 31/05/2009. Krediet is opgenomen in Pakhuizen nv		
KBC nv - 726-5058940-82	15/01, 15/04, 15/07 en 15/10	5,25%	20 jaar tot 2028	€ 1.850.000,0	€ 1.852.066,0	€ 156.985,5	lening oprichting pakhuizen VLIZ fase 3		
KBC nv 726-5640338-62		5,85%		€ 90.000,0			lening oprichting pakhuizen vliz fase 3 rente + kapitaal zit vervat in toestand 31/05		
Algemeen totaal				€ 4.778.378,7	€ 4.015.796,0	€ 455.985,8			

* Nieuwe aanvraag voor ov zal moeten gebeuren in augustus binnen pakhuizen voor 12 maanden raming tussen 115.000 en 120.000€

	VLIZ fase 1		VLIZ fase 2		VLIZ fase 3		Aandelen Pakhuizen		OV		Totaal
	Kapitaal	Interessen	Kapitaal	Interessen	Kapitaal	Interessen	Kapitaal	Interessen	Kapitaal	Interessen	
Situatie 31/5	€ 506.333,8		€ 1.446.182,7		€ 1.852.066,0		€ 182.341,9		€ 28.871,5		€ 4.015.795,0
Jun			€ 16.156,9	€ 14.678,8					€ 9.567,4	€ 169,9	€ 25.724,3
Situatie 30/6	€ 506.333,8		€ 1.430.025,9		€ 1.852.066,0		€ 182.341,9		€ 19.304,1		€ 3.990.071,6
Jul	€ 10.925,5	€ 12.780,3			€ 14.534,2	€ 24.712,2	€ 15.908,0	€ 1.495,2	€ 9.623,7	€ 113,6	€ 50.991,4
aug									€ 9.660,4	€ 57,0	€ 9.680,4
sep											€ -
okt			€ 16.320,9	€ 14.514,8	€ 14.458,5	€ 24.787,8	€ 16.038,4	€ 1.364,8			€ 30.497,0
nov											€ -
dec*	€ 11.203,5	€ 12.711,8	€ 16.486,5	€ 14.349,1							€ 11.203,5
Situatie 31/12	€ 484.204,8		€ 1.397.218,5		€ 1.823.073,3		€ 150.395,4		€ -	€ 0,0	€ 3.854.891,9

* Terugbetaling is verschuldigd in december, doch de reële kasuitgave vindt plaats in januari

BIJLAGE 2:

Aanvullende informatie bij de bespreking
van hoofdstuk XVI – Machtiging erfpachtovereenkomst met stad Oostende

Vlaamse overheid



Inspectie van Financiën

Rozenstraat 4, 1000 Brussel
Tel. 02-553 75 73 - Fax 02-553 75 85Nota voor mevrouw Hilde Crevits,
Vlaams minister van Mobiliteit en Openbare Werken

uw kenmerk

ons kenmerk
AVH/TDK/2009/544

bijlagen

vragen naar/e-mail
Albert Vanhoof
albert.vanhoof@vlaanderen.betelefoonnummer
02-553 75 72datum
22 oktober 2009**Betreft:** Programmadecreet – decreetsbepalingen
Voorstel van decreetsbepaling: Erfpachtovereenkomst Oostende - Zeedijk**1. Beknopte samenvatting van het voorstel**

In het dossier dat op 21 oktober 2009 aan de Inspectie van Financiën voor dringend advies werd voorgelegd door het kabinet van mevrouw de minister wordt aan de Vlaamse Regering gevraagd ermee akkoord te gaan om in het programmadecreet een bepaling op te nemen waarbij het Vlaams Gewest gemachtigd wordt om zonder mededinging een erfpachtovereenkomst af te sluiten met de stad Oostende m.b.t. de ondergrond van de Zeedijk. Dit voorstel is een verduidelijking van het voorstel waarover de Inspectie van Financiën op 7 oktober 2009 een advies heeft uitgebracht. Het voorgelegde 'dossier' bestaat uit een mail van het kabinet en de verantwoordingsfiche (waaruit niet kan worden afgeleid of de decreetsbepalingen bij de 3^e BC 2009 of deze bij de B 2010 worden bedoeld). Op vraag van IF werd nadien ook het schattingsverslag van 12 november 2008 doorgemaild. Omdat het advies diende verstrekt met het oog op de beslissing van de Vlaamse Regering van 23 oktober 2009, kon er over dat schattingsverslag geen bijkomende informatie worden opgevraagd bij het bevoegde Aankoopcomité.

2. Opmerkingen Inspectie van Financiën**2.1. Wettigheid, regelmatigheid en doelmatigheid**

De voorgestelde decreetsbepaling luidt als volgt: "In afwijking van de domaniale wet wordt het Vlaams gewest gemachtigd om zonder mededinging een erfpachtovereenkomst te vestigen met de stad Oostende, in de ondergrond van de Zeedijk, gelegen Albert I – promenade tussen de Boekareststraat en Kursaal – Oosthelling en gekadastreerd sectie A, deel zonder nummer als deel openbaar domein (met een oppervlakte van 9.761 m²)."

Die domaniale wet van 31 mei 1923 werd door artikel 22 van het decreet van 20 december 1989 houdende bepalingen tot uitvoering van de begroting van de Vlaamse Gemeenschap van overeenkomstige toepassing verklaard op de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaams Gewest. De bepalingen van de domaniale wet zitten momenteel vervat in de gecoördineerde wetten op de Rijkscomptabiliteit. Volgens artikel 87 van die gecoördineerde wetten wordt de minister van Financiën

gedeeltelijk gemachtigd om elk zakelijk recht te vestigen of te vervreemden op de openbare domeingoederen. Een dergelijke verrichting moet volgens artikel 88 openbaar worden gemaakt door passende publiciteitsmaatregelen. Afwijkingen hierop dienen verleend door de decreetgever, wat de bedoeling is van het huidige voorstel.

In de summiere verantwoording wordt opgemerkt dat "het in het algemeen belang essentieel is dat de zeewering volledig in handen blijft van de overheid en dat de erfpachtrechten op die zeewering uitsluitend verleend worden aan de lokale besturen onder zeer strikte voorwaarden die garant staan voor de in stand houding van de zeewering". Die stelling kan worden bijgetreden, maar dan alleen als de stad Oostende zelf instaat voor de bouw én de uitbating van de ondergrondse parkeergarages. In het dossier is hierover niets vermeld, maar als de stad de bouw en de exploitatie, onder welke vorm dan ook, door een private speler zou laten uitvoeren, kan de vestiging van het zakelijk recht met evenveel reden gebeuren nadat de verrichting openbaar wordt gemaakt door passende publiciteitsmaatregelen. Een grondiger motivering is hier alleszins vereist.

2.2. Budgettaire aspecten

Door het bevoegde Aankoopcomité werd eind 2008 een aanvangscanon geraamd voor het in erfpacht geven van de ondergrond van de zeedijk tussen het Casino – Oosthelling en het Zeeheldenplein. Die raming bedroeg 54.250 € per jaar.

In de adviesaanvraag werd aan de Inspectie van Financiën ook gevraagd na te gaan of deze canon als marktconform kan worden beschouwd. Het tijdsbestek waarbinnen het advies moest worden afgeleverd liet niet toe het betrokken Aankoopcomité hierover te bevragen volgens de hiervoor met het Hoofdbestuur van de administratie van de BTW, registratie en domeinen afgesproken procedure.

De oppervlakte van het beschreven goed bedraagt 9.761 m² en de duurtijd van de erfpacht zal 99 jaar bedragen. Afhankelijk van de gehanteerde rentevoet bedraagt de netto contante waarde: 1.711.417 € (rente: 3%); 1.076.336 € (5%) of 774.044 € (7 %). Per m² gaat het daarbij respectievelijk om 175 €; 110 € of 79 €. Hoewel de vergelijking niet volledig opgaat, dient hierbij toch aangestipt dat deze bedragen maar een fractie vertegenwoordigen van de waarde van de bouwgrond op de zeedijk.

De keuze tussen erfpacht en verkoop kan best worden gemaakt nadat hiertoe een schatting is opgesteld (al is het mogelijk dat het uitgebreid verslag van het Aankoopcomité, hiertoe reeds alle gegevens bevat).

Gerelateerd aan de mogelijke opbrengsten aan parkeergelden blijkt dat de canon zowat 0,20 € (huidige waarde) per parkeerplaats per dag betekent. Omdat de bovengrondse parkeerplaatsen volgens de verantwoording zouden wegvallen, waardoor mag worden aangenomen dat de bezettingsgraad van de ondergrondse plaatsen ook buiten het hoogseizoen vrij hoog zal zijn, is deze 'bijdrage' eerder gering te noemen.

Gelet op een en ander meent de Inspectie van Financiën dat deze elementen best verrekend zouden worden in de hoegrootheid van de canon, bv. door het doorvoeren van geregelde aanpassingen.

2.3. Lokale besturen

Het voorstel heeft, afgezien van de stad Oostende, geen weerslag op de lokale besturen. In de aan de Inspectie van Financiën voorgelegde stukken is hierover echter niets vermeld.

3. Besluit

Verwijzend naar de bedenking sub 2.1., in fine, en voor zover wordt rekening gehouden met de opmerkingen verwoord onder 2.2. wordt het voorstel gunstig geadviseerd door de Inspectie van Financiën.

De inspecteur van Financiën,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Albert Vanhoof', written over a horizontal line.

Albert Vanhoof
Inspecteur-generaal van Financiën



Federale
Overheidsdienst
FINANCIËN

Brugge, 12 november 2008

PATRIMONIUMDOCUMENTATIE

Administratie van de BTW, registratie en domeinen, sector registratie en domeinen

correspondentieadres
Aankoopcomité Brugge
Wittemolenstraat 29, 8200 Brugge

DE HEER ALGEMEEN DIRECTEUR VAN
HET AGENTSCHAP VOOR MARITIEME
DIENSTVERLENING EN KUST
KUST
Vriihavenstraat, 3

8400 OOSTENDE

Uw bericht van
Diverse

Uw kenmerk
27 B 5444
16EH-U-3384

ons kenmerk
V 35013 JARWAL 1294 SV / *7250* bijlage(n)

Betreft: DIENST DOMEINEN.

Stad: OOSTENDE – Eerste afdeling.

Uw vraag om schatting van de aanvangscanon met het oog op de vestiging van een erfpachtovereenkomst in de ondergrond van de Zeedijk gelegen Albert I – promenade tussen de Boekareststraat en Kursaal – Oosthelling en gekadastreerd of gekadas-treerd geweest sectie A deel zonder nummer, als deel openbaar domein.

Mijnheer de Directeur,

Met betrekking tot deze aangelegenheid heb ik de eer U mede te delen dat de aanvangscanon van het in hoofding beschreven goed, met een oppervlakte van negenduizend zevenhonderd éénnestig vierkante meter (9.761,- m²) – zoals aangeduid op een op 04 september 2007 door de landmeetskundige cel van het Vlaams Ministerie van Mobiliteit en Openbare Werken, Agentschap voor Maritieme Dienstverlening en Kust, Afdeling Kust, opgemaakt opmetingsplan, plan met nummer 5.2 – 33 – is geraamd op **VIERENVIJFTIGDUIZEND TWEEHONDERD VIJFTIG EURO NUL EUROCENT (54.250,- €).**

Voor zoveel als nodig deel ik U mede dat voormelde waardering is opgemaakt op basis van:

- 1) niet vervuilde grond;
- 2) dat de duurtijd van de erfpacht negenennegentig jaar bedraagt;
- 3) indien de ondergrond alsnog zou gedesaffecteerd worden en de erfpachter hierdoor zou kunnen overgaan tot de vervreemding van een gedeelte van de te bouwen of reeds opgerichte garages onderhavige waardebeoordeling op dat ogenblik zal dienen aangepast te worden;
- 4) het is evident dat indien de in erfpacht te geven oppervlakte groter zou uitvallen dan de voormelde oppervlakte er zich eveneens een herwaardering zal opdringen;
- 5) het bouwen van een parkeergarage voorzien van twee bouwlagen met op de -1 een capaciteit van 353 personenwagens en op de -2 een capaciteit van 370 personenwagens, zijnde een totale capaciteit van 723 personenwagens;
- 6) dat ingeval het goed aan een overheid – zonder enige vorm van mededinging conform de domaniale wetgeving – in erfpacht wordt gegeven er een decretale bepaling zal vereist zijn waarbij uitdrukkelijk bepaald wordt dat de Vlaamse Regering gemachtigd is het betrokken goed in erfpacht te geven aan die bepaalde overheid en dat in dit geval voormelde aanvangscanon mogelijks dient vermeerderd te worden met de kosten voor verminderde wederbeleg (3%) en in voorkomend geval de wachttintresten (thans 1,75%);

Na ontvangst van het vereiste mandaat en de nodige voorwaarden en modaliteiten omtrent de op te maken akte erfpacht van onroerend goed wordt het nodige gedaan om de desbetreffende akte, zo spoedig als mogelijk, op te maken.

Mag ik U vragen om bij het mandaat het nodige te doen om mij in het bezit te stellen van het vereiste bodemattest en de verklaring van niet vervuilde grond.

Verder verzoek ik U mij bij het verlenen van het vereiste mandaat mij eveneens een vijftal definitieve opmetingsplannen van het in erfpacht te geven goed te bezorgen.

Bijkomende inlichtingen met betrekking tot deze aangelegenheid kunnen verstrekt worden door mijn E.a. Inspecteur – commissaris, de heer Verstraeten Stephaan.

Hoogachtend,
De Voorzitter.


VERNAILLEN D.