

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 599
van **BERT MAERTENS**
datum: 4 mei 2017

aan **LIESBETH HOMANS**

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR,
INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

Onroerende goederen lokale besturen - Verkoop beneden de schattingsprijs

De algemene informatie op de website van het Agentschap Binnenlands Bestuur over de aankoop en de verkoop van onroerende goederen door lokale besturen vermeldt dat de aankoopprijs in principe de geschatte prijs niet mag overschrijden. Een geringe afwijking om een bijzondere reden is evenwel mogelijk. Dit moet uiteraard gemotiveerd worden in het besluit van de raad.

In zijn antwoord op schriftelijke vraag nr. 124 van 20 februari 2009 van Jan Peumans over de aankoop van onroerend goed door lokale besturen stelde de toenmalige Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur dat de term 'bijzondere reden' gerelateerd is aan de beginselen van behoorlijk bestuur en het algemeen belang. Er bestaat geen exhaustieve lijst van 'bijzondere redenen'. Of de opgegeven redenen in een bepaald geval aanvaard zijn, moet beoordeeld worden in samenhang met de verschillende elementen van een dossier.

Voor de onderhandse en openbare verkoop van onroerende goederen stelt de website van het Agentschap Binnenlands Bestuur dat de geschatte waarde de minimum verkoopprijs is.

1. Kan een lokaal bestuur een onroerend goed beneden de schattingsprijs verkopen?
2. Is dat mogelijk om een bijzondere reden?
3. Is het mogelijk dat een lokaal bestuur beneden de schattingsprijs verkoopt, als ze een onroerend goed verschillende malen bij openbare verkoop te koop heeft aangeboden en er geen koper opdaagt die bereid is het goed tegen de schattingsprijs te kopen?
4. Indien een lokaal bestuur beneden de schattingsprijs mag verkopen, in welke mate mag ze van die schattingsprijs afwijken?

LIESBETH HOMANS

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR,
INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

ANTWOORD

op vraag nr. 599 van 4 mei 2017

van **BERT MAERTENS**

- 1-2. Het Gemeentedecreet voorziet niet in een uitdrukkelijke bepaling inzake de vervreemding van onroerende goederen door de gemeente. De omzendbrief van 12 september 1989 betreffende de vervreemding van onroerende goederen door gemeenten, geactualiseerd door de omzendbrief van 2010/02 van 12 februari 2010, stelt dat het algemene beginsel dat bij elke onroerende vervreemding de openbare verkoop de algemene regel moet zijn.

Lokale besturen kunnen hierbij in principe niet verkopen beneden de schattingsprijs, tenzij omwille van een bijzondere reden die afdoende wordt gemotiveerd. Deze "bijzondere reden" is gerelateerd aan de beginselen van behoorlijk bestuur en het algemeen belang. Er bestaat geen exhaustieve lijst van "bijzondere redenen". Verkopen onder de schattingsprijs kan enkel wegens objectieve redenen.

Het voorontwerp van decreet Lokaal Bestuur, principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering dd. 24 februari 2017, bevat wel een expliciete bepaling inzake de wijze waarop het lokaal bestuur haar onroerende goederen kan vervreemden. Artikel 292 voorziet in een decretale verankering van het principe van mededinging en transparantie en biedt duidelijkheid en ruimere mogelijkheden voor het bestuur. Zo kan geopteerd worden voor een openbare verkoop of voor een onderhandse verkoop met inachtneming van de algemene principes zoals transparantie, gelijkheid, mededinging, publiciteit waarbij alle mogelijke geïnteresseerde kopers de kans krijgen om mee te dingen.

3. Ja, dat is mogelijk. Onder de prijs van het schattingsverslag verkopen kan enkel bij bijzondere motivering door het lokale bestuur. Het is hierbij van belang dat tijdens de procedure afdoende garanties met betrekking tot de objectiviteit en gelijkheid aan de kandidaten worden geboden.
4. De mate van afwijking ten opzichte van de geschatte waarde is een feitelijk beoordelingselement in het dossier, samen met de daarvoor aangegeven motivering. Zij houdt verband met de toetsing aan de wet, de beginselen van behoorlijk bestuur en het algemeen belang. Er is bijgevolg geen maximale afwijking vastgelegd.