

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 114

van **BART TOMMELEIN**

datum: 23 december 2020

aan **BART SOMERS**

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

Lokale besturen - Procedure voor transacties van onroerende goederen

De transacties van onroerende goederen worden bepaald door artikel 293 van het Decreet Lokaal Bestuur dat stelt:

"Onroerende goederen van de gemeente en van de autonome gemeentebedrijven worden altijd vervreemd volgens de principes van mededinging en transparantie, behalve als er een motivering wordt gegeven voor een afwijking daarvan. Het eerste lid is van toepassing op het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, met dien verstande dat "de gemeente" wordt gelezen als "het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn" en "de autonome gemeentebedrijven" wordt gelezen als "de verenigingen opgericht overeenkomstig deel 3, titel 4, hoofdstuk 2 en 3"."

De omzendbrief KB/ABB 2019/3 van 3 mei 2019 verduidelijkt dat:

"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."

Daarna volgt de procedure die lokale besturen moeten hanteren bij de transacties van onroerende goederen.

Het is vanzelfsprekend dat er een schattingsverslag nodig is bij aankoop, verkoop, opstal of erfpacht. Het is evenwel onduidelijk of dat ook nodig is bij huur, verhuur en concessie. Als we de definitie van onroerende goederen zoals beschreven in de omzendbrief er op nalezen wel. Anderzijds wordt in dezelfde omzendbrief bij het toepassen van de minimum- en maximumprijs enkel nog naar aankoop en verkoop verwezen:

"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."

Het toepassen van de vermelde procedure met schattingsverslag bij verhuur, huur en concessie zou de werking voor lokale besturen bovendien enorm bezwaren. Ook zou het de kansen op de markt voor lokale besturen sterk beknotten.

1. Kan de minister duidelijkheid verschaffen bij deze omzendbrief? Is de procedure zoals beschreven effectief ook van toepassing bij huur, verhuur en concessies?
2. Indien wel, hoe evalueert de minister die procedure? Onder meer in het kader van een efficiënte werking van lokale besturen bij verhuur, huur en concessie?
3. Overweegt de minister om de omzendbrief van mei 2019 aan te passen, teneinde de onduidelijkheid die de omzendbrief zelf genereert, weg te werken?

BART SOMERS

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

ANTWOORD

op vraag nr. 114 van 23 december 2020

van **BART TOMMELEIN**

1. Ook voor huur, verhuur en concessies is de omzendbrief KB/ABB 2019/3 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensten van toepassing.

De onroerende transacties waarvoor de omzendbrief geldt, worden in punt 2 van de omzendbrief vermeld. Daar vallen ook huur, verhuur en concessies onder. In punt 3 wordt vermeld wat er nodig is voor onroerende transacties, zoals een schattingsverslag. Als voorbeeld wordt daar aankoop en verkoop vermeld, om uit te leggen hoe de schattingsprijs in dat geval wordt toegepast (als maximum- of als minimumprijs).

De voorgaande omzendbrief BB 2010/2 van 12 februari 2010 betreffende de vervreemding van onroerende goederen door de provincies, gemeenten, OCMW's en besturen van de erkende erediensten was van toepassing op de vervreemding van onroerende goederen, maar gold al als richtinggevend voor andere onroerende verrichtingen. Ook voor andere verrichtingen is immers een objectieve prijsbepaling nodig aan de hand van een recent schattingsverslag (zie antwoord op schriftelijke vraag nr. 575 van 27 mei 2016 van Bert Martens).

- 2-3. Enkel aan de hand van een objectieve prijsbepaling kan het bestuur met kennis van zaken en als een goed huisvader beslissen of de prijs die bijvoorbeeld voor het (ver)huren van het onroerend goed wordt geboden, een marktconforme prijs is.

De omzendbrief definieert voor welke onroerende transacties hij geldt en is daarover duidelijk.

Ik zal in samenspraak met VVSG de omzendbrief evalueren vanuit het oogpunt van lokale autonomie en administratieve vereenvoudiging. Als dit aanleiding geeft tot een aanpassing, dan zal ik de omzendbrief herzien.