

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 395

van **BART DOCHY**

datum: 22 mei 2023

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Dienst Vastgoedtransacties - Dienstverlening aan lokale besturen

De dienst Vastgoedtransacties verzorgt in opdracht van andere openbare besturen de verwerving of de vervreemding van onroerende goederen. Dat gaat van minnelijke verwervingen tot onteigeningsprocedures.

Op die manier worden er schattingsverslagen opgemaakt, kan men onderhandelingen voeren met betrekking tot de prijs of maakt men zelf notariële akten op en treedt men op als notaris. De dienst doet dit in eerste instantie voor de entiteiten van het Vlaamse Gewest en stelt zijn diensten ook ter beschikking van lokale besturen.

Sinds enkele maanden verkrijgen lokale besturen weigeringen voor dergelijke opdrachten met het argument dat men niet over voldoende middelen beschikt. Men verwijst daarbij naar een maatschappelijke prioritering waarbij het algemeen belang primeert.

1. Welke maatschappelijke prioritering wordt toegepast?
2. Hoe wordt over het algemeen belang geoordeeld?
3. Hoeveel mensen werken op de dienst Vastgoedtransacties en hoeveel voltijdsequivalenten (vte's) waren er werkzaam van 2019 tot en met 2023?
4. Hoeveel dossiers werden er voor de lokale besturen behandeld in 2019, 2020, 2021, 2022 en 2023?
5. Hoeveel aanvragen van lokale besturen werden geweigerd in 2019 tot en met 2023?
6. Wat is de gemiddelde doorlooptijd tussen een aanvraag en het verkrijgen van een schattingsverslag?
7. Welke oplossingen ziet de minister om aan de vragen van de lokale besturen tegemoet te komen?

ANTWOORD

op vraag nr. 395 van 22 mei 2023

van **BART DOCHY**

1. -2. Deze legislatuur zijn de investeringskredieten voor projecten die onteigeningen impliceren sterk gestegen. Voor de periode 2020-2023 gaat het om een extra budget van meer dan 1,2 miljard euro. Dit vertaalt zich in een gevoelig hogere instroom van dossiers bij de dienst Vastgoedtransacties (in 2020 gemiddeld +20% t.o.v. voorgaande jaren). Ondertussen is gebleken dat die stijgende trend zich in de eerste helft van 2023 zelfs versterkt heeft doorgezet. In totaal geeft dit op vandaag een totale stijging van de werklust met meer dan 50%.

Deze sterk verhoogde instroom maakt dat de dienst Vastgoedtransacties, in functie van het beschikbare personeel, keuzes moet maken. In eerste instantie wordt prioriteit gegeven aan Vlaamse opdrachtgevers en dit steeds in het kader van maatschappelijke relevantie.

In het verleden vroegen lokale besturen vaak schattingen, begeleiding en advies aan (die trouwens gratis zijn), maar werden deze projecten daarna vaak niet verdergezet of kozen lokale besturen ervoor om de akte te laten verlijden door een (lokale) notaris. Vaak bleek de schatting vooraf te gaan aan de eigenlijke beleidsbeslissing, en een louter financiële toets te zijn. Dergelijke opdrachten worden voortaan niet meer aangenomen.

Het feit dat vandaag bepaalde opdrachten van lokale besturen worden geweigerd, betekent geenszins dat alle opdrachten geweigerd worden. Elke aanvraag wordt grondig onderzocht. Op basis van de beschikbare middelen en door de opdrachtgevers vooropgestelde prioriteiten wordt er binnen de dienst Vastgoedtransacties steeds een planning opgemaakt. Deze wordt uiteraard periodiek en in overleg met de Vlaamse opdrachtgevers, bijgestuurd waar nodig.

Niettegenstaande de Vlaamse overheid en dus ook de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL) zowel tijdens de huidige legislatuur als tijdens de vorige legislatuur een niet onaanzienlijke besparingsoperatie diende te realiseren (voor VLABEL ging/gaat het concreet om een besparing van maar liefst 123 personeelsleden), werd de dienst Vastgoedtransacties zoveel mogelijk ontzien in deze besparingsoefening en werd de voorbije jaren getracht de wervingsnoden binnen deze dienst alsnog maximaal in te vullen teneinde het personeelseffectief zelfs gelijk te houden. Gezien de sterk verhoogde instroom was dit een logische, maar geen evidente beslissing, wat gemaakt heeft dat andere diensten proportioneel veel zwaardere personeelsbesparingen hebben moeten ondergaan.

Afgelopen jaren werd er ook steevast ingezet op efficiëntieverhogingen. Zo heeft de dienst Vastgoedtransacties in 2022 een rendementsstijging laten optekenen van 68% t.o.v. 2020 en van 42% t.o.v. 2021. In de eerste jaarhelft van 2023 is er opnieuw een stijging van meer dan 10%.

3. In onderstaande tabel vindt u een overzicht van het aantal personeelsleden en het aantal voltijdsequivalenten van de dienst Vastgoedtransacties voor de periode 2019-2023.

In 2022 (weerslag op cijfers van 2023) was er een interne reorganisatie waarbij de schatter-onderhandelaars werden ondergebracht bij een andere afdeling. Deze schatter-onderhandelaars blijven uiteraard nog steeds werken in functie van de dienst Vastgoedtransacties, vandaar dat deze zijn opgenomen in onderstaande cijfers (cf. SO = schatter-onderhandelaar). Verder zijn er ook dit jaar opnieuw een aantal wervingen lopende, deze cijfers werden ook mee opgenomen (cf. WE = wervingen).

Jaar	Aantal personeelsleden	Aantal voltijdsequivalenten
2019	98	88,2
2020	101	90,9
2021	120	108,0
2022	119	107,1
2023	77 (+25 SO +11 WE)= 113	103,7

4. Hieronder vindt u een overzicht per jaar van het aantal opdrachten/projecten die werden uitgevoerd voor lokale besturen.

Jaar	Aantal opdrachten lokale besturen
2019	76
2020	50
2021	57
2022	39
2023 (jan – mei)	23

5. In de periode 2019-2021 werden opdrachten van lokale besturen in principe steeds aangenomen. In 2022 en 2023 werden respectievelijk 12 en 48 opdrachten/projecten geweigerd.
6. De afdeling Schatting en Waardering streeft ernaar om alle schattingsopdrachten binnen de redelijke termijn van drie maanden af te werken. De mediaan van de doorlooptijd voor schattingen voor lokale besturen bedraagt 75 kalenderdagen. Zoals reeds in antwoord 1-2 werd gestipuleerd worden schattingsaanvragen die louter informatief gevraagd worden voortaan niet meer aanvaard.
7. Lokale dossiers die dringend zijn en van groot maatschappelijk belang, tracht de dienst vastgoedtransacties nog steeds verder op te nemen, maar er wordt in het algemeen wel voorrang gegeven aan opdrachtgevers uit de Vlaamse "consolidatiekring". Indien nodig wordt met het betrokken lokaal bestuur overlegd over een langere doorlooptijd, die afhangt van de grootte en de complexiteit van de opdracht. Op basis van deze info kan de lokale overheid dan kiezen of ze al dan niet kiest voor een alternatief, bv. een notaris of burgemeester als instrumenterend ambtenaar om de akte te verlijden. De dienst Vastgoedtransacties heeft immers geen monopolie op het verlijden van akten voor lokale besturen.