

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 97

van **BART DOCHY**

datum: 6 november 2023

aan **ZUHAL DEMIR**

VLAAMS MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING, OMGEVING, ENERGIE EN TOERISME

Aankoop van landbouwgronden door het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) - Schattingsverslagen

In het antwoord op mijn schriftelijke vraag nr. 502 van 21 februari 2023 verwees de minister naar de dienst Vastgoedtransacties om schattingsverslagen te verkrijgen: "De maximale biedingsprijs wordt bepaald door beëdigde schatters. Bij het bepalen van de schattingsprijs wordt rekening gehouden met de ruimtelijke bestemming van de grond, het type terrein (bos, bos met weekendverblijf, akker, weiland, heide, waterpartij, ruigte, gebouw, ...), de staat van onderhoud, al dan niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied en de gemiddelde aankooprijzen van gelijkaardige gronden in de omgeving. ANB ontvangt geen gedetailleerde schattingenverslagen (met referentieprijzen) van de dienst Vastgoedtransacties. Enkel de Inspectie van Financiën kan de gedetailleerde schattingsverslagen opvragen bij de dienst Vastgoedtransacties."

Op mijn schriftelijke vraag nr. 958 van 12 juli 2023 antwoordde de minister dat er een schattingsverslag is voor de aankoop van de gronden door het Agentschap voor Natuur en Bos in Lichtervelde, waarbij een beroep werd gedaan op beëdigde landmeters binnen het raamcontract van de Vlaamse overheid voor het maken van schattingen en waardebeoordelingen. De minister gaf ook mee dat strikt genomen voor een aankoop geen schattingsverslag vereist is. Een schattingsverslag is richtinggevend en biedt houvast om te oordelen of de vraagprijs redelijk is. Bij elke aankoop boven de 144.000 euro wordt de redelijkheid uiteindelijk afgetoetst door de Inspectie van Financiën.

In de omzendbrief 2019/03 over transacties met onroerende goederen door lokale besturen staat de verplichting tot het aanvragen van een schattingsverslag. Lokale besturen dienen bij onroerende transacties (aan- en verkoop, overdracht zakelijke rechten, huur,...) o.a. volgende principes in acht te nemen:

- opmaak van een schattingsverslag (via een landmeter overeenkomstig artikel 296 DLB dan wel via de dienst Vastgoedtransacties);
- respecteren van de beginselen van mededinging en transparantie. Dat betekent dat de 'markt' moet worden geraadpleegd.

Daarnaast moet het schattingsverslag deugdelijk gemotiveerd zijn en voldoen aan een aantal vorm- en kwaliteitsvereisten; die vorm- en kwaliteitsvoorwaarden zijn wettelijk vastgelegd.

1. Kan de minister meer informatie bezorgen over het raamcontract van de Vlaamse overheid voor beëdigde landmeters? Kan zij de procedure bezorgen over hoe het raamcontract werd afgesloten en met wie?

2. Op welke manier werd de schatter voor Lichtervelde aangesteld en werd daarbij rekening gehouden met de wet op de overheidsopdrachten?
3. Hoe komt het dat een schattingsverslag strikt genomen niet nodig zou zijn voor de Vlaamse overheid terwijl de omzendbrief 2019/03 dat net wel oplegt voor lokale besturen? Is die bepaling en omzendbrief enkel geldig voor de lokale besturen? Welke voorwaarden zijn er van toepassing voor de Vlaamse overheid?
4. Hoe werd het schattingsverslag met betrekking tot deze aankoop getoetst aan de wettelijk opgelegde vorm- en kwaliteitsvoorwaarden? Een belangrijke voorwaarde is de analyse, het beschrijven en voorzien van vergelijkingspunten. Met hoeveel vergelijkingspunten werd rekening gehouden en welke?
5. De minister verwijst in haar antwoord ook naar het feit dat bij elke aankoop boven de 144.000 euro de redelijkheid wordt afgetoetst door de Inspectie van Financiën.
Hoe werd de grens van 144.000 euro bepaald? Waar staat die procedure beschreven?

ANTWOORD

op vraag nr. 97 van 6 november 2023

van **BART DOCHY**

1. De raamovereenkomst voor het uitvoeren van diverse landmeetkundige prestaties (bestek nr. 2020/HFB/OP/71172) werd aanbesteed door het Facilitair Bedrijf middels een openbare procedure. Deze raamovereenkomst staat open voor entiteiten van de Vlaamse overheid. Het bestek voorziet drie percelen, nl. regio West, Oost en Centrum. Het perceel West, waarop voor dit dossier beroep werd gedaan, werd toegewezen aan de firma Teccon uit Gent.
2. Zie antwoord op vraag 1.
3. De omzendbrief 2019/03 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensten is inderdaad, zoals de titel het aangeeft, en zoals bevestigd wordt door punt 1 van deze omzendbrief, enkel van toepassing op deze besturen.

De bevoegdheid voor het verwerven van goederen is op niveau van de Vlaamse overheid gedelegeerd naar de hoofden van de departementen en intern verzelfstandigde agentschappen op basis van artikel 17, 1° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2015 tot regeling van de delegatie van beslissingsbevoegdheden aan de hoofden van de departementen en de intern verzelfstandigde agentschappen.

Er zijn geen richtlijnen omtrent die bevoegdheid. De beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het zorgvuldigheidsbeginsel en zuinigheidsbeginsel, dienen steeds te worden nageleefd.

4. Er bestaan enkel wettelijk opgelegde vorm- en kwaliteitsvoorwaarden voor schattingsverslagen in het kader van de aangifte van nalatenschappen.
5. Aankoopdossiers die de waarde van 144.000,00 euro overschrijden, worden op basis van artikel 50 van het Besluit van de Vlaamse Regering ter uitvoering van de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën van 29 maart 2019 voorgelegd aan de Inspectie van Financiën ter advisering. Naast specifieke drempelwaarden voor onder meer overheidsopdrachten heeft men deze 'catch-all' bepaling voorzien voor alle andere, overige overeenkomsten, waaronder koop/verkoopovereenkomsten.