

# VLAAMS PARLEMENT



vergadering **C254 – FIN13**

zittingsjaar 2009-2010

## Handelingen

### **Commissievergadering**

Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting

van 15 juni 2010

## INHOUD

Vraag om uitleg van mevrouw Griet Smaers tot de heer Philippe Muyters, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, over de werking van de dienst Vastgoedakten	3
---	---

■

**Voorzitter: de heer Eric Van Rompuy****Vraag om uitleg van mevrouw Griet Smaers tot de heer Philippe Muyters, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, over de werking van de dienst Vastgoedakten**

**De voorzitter:** Mevrouw Smaers heeft het woord.

**Mevrouw Griet Smaers:** Voorzitter, minister, collega's, een aantal maanden geleden hebben we bij de bespreking van het Programmadecreet even stilgestaan bij de bepaling over de oprichting van een dienst Vastgoedakten. Sinds 15 februari 2010 is die effectief van start gegaan. Het doel van deze dienst is om de federale aankoopcomités te ontlasten en een aantal dingen al op Vlaams niveau te doen om zo sneller te kunnen gaan met aankopen en met grondverwervingen die moeten leiden tot meer efficiëntie en versnelling in de infrastructuur- en investeringsprojecten.

In het jaarverslag 2009 van het Departement Financiën en Begroting wordt de bedoeling van de dienst Vastgoedakten nog even uiteengezet. Er wordt specifiek ingegaan op wat die akten kunnen zijn en wat men op Vlaams niveau met die dienst zou moeten kunnen doen. We lezen duidelijk dat het gaat om grondverwervingen in der minne, ruilingen en vervreemdingen die allemaal te maken hebben met minnelijke verkopen en minnelijke verwervingen.

De dienstverlening geldt enkel als minstens een van de partijen de Vlaamse Gemeenschap, het Vlaamse Gewest of een intern of extern verzelfstandigd agentschap is. De dienstverlening is dus beperkt tot die Vlaamse instellingen. Gemeenten, provincies of derden kunnen op dit ogenblik geen beroep doen op de dienst Vastgoedakten.

De Vlaamse overheid wou niet in concurrentie gaan met de federale comités tot aankoop of met de notarissen. De diverse entiteiten van de Vlaamse overheid beslissen zelf of zij al dan niet een beroep wensen te doen op de federale aankoopcomités, de notarissen of de dienst Vastgoedakten. Er moet natuurlijk een samenwerking zijn tussen de federale aankoopcomités en de dienst Vastgoedakten.

Bij de oprichting en de bespreking van het Programmadecreet was het ook duidelijk dat er een goede samenwerking zou moeten komen met de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (KFBN). U en uw administratie zouden nog de nodige inspanningen leveren om tot een afsprakennota en een regeling te kunnen komen met de KFBN.

Naast de ontwikkelingen op het Vlaamse niveau is men in 2009 in Wallonië tot een gelijkaardig initiatief gekomen. De Waalse commissie voor vastgoedtransacties, opgericht bij decreet van 30 april 2009, kan blijkbaar wel optreden bij onteigeningen – ze kan dus verder gaan dan de Vlaamse – en gemeenten en provincies en aanverwante instellingen kunnen een beroep doen op die Waalse commissie, in tegenstelling tot wat bij de Vlaamse dienst Vastgoedakten op dit moment kan.

Minister, de uitbouw van een eigen Vlaamse dienst Vastgoedzaken is een van de sleutelprojecten in het Vlaamse regeerakkoord en het kreeg ook de nodige aandacht in uw beleidsnota, dit alles met de bedoeling om tot een versnelling van belangrijke investeringsprojecten te komen. In het kader van de vele fietspaden die men de komende jaren wil aanleggen, is het belangrijk om het knelpunt van de snelle grondverwervingen en onteigeningen aan te pakken.

Intussen werkt de dienst Vastgoedakten bijna 4 maanden. Hoe is de opstart van de dienst Vastgoedakten verlopen? Werden bepaalde hindernissen vastgesteld? Hoe werden of worden die aangepakt en opgelost? Hoeveel dossiers zijn er reeds bij de dienst Vastgoedakten terechtgekomen? Hoeveel dossiers zijn ondertussen al effectief afgehandeld? Door hoeveel personeelsleden? Die kwestie is ook nog aangeraakt bij de bespreking van het Programmadecreet.

Hoe verloopt de samenwerking met de federale aankoopcomités? Werd hieromtrent al een protocol opgesteld met de richtlijnen naar dossierdoorstroming van het federale naar het Vlaamse niveau? Is er al een samenwerkingsprotocol afgesloten met de Koninklijke Federatie

van het Belgisch Notariaat? Is er duidelijkheid over de reikwijdte van de bevoegdheden van de Vlaamse instrumenterende ambtenaren van de dienst Vastgoedakten? Kunnen de ambtenaren onderhandelingen voeren met de wederpartijen? Zijn de ambtenaren in de mogelijkheid gebruik te maken van reeds beschikbare informatie en documentatie in de Vlaamse Gemeenschap, zoals onder meer de grondenbank van de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) en het Centraal Referentieadressenbestand (CRAB)?

Is het voor de ambtenaren mogelijk een beroep te doen op patrimoniumdocumentatie van de aankoopcomités, of is hier nog een nieuw samenwerkingsakkoord met de FOD Financiën nodig? Is het haalbaar de scope van Vlaamse instellingen waarvoor de ambtenaren optreden, uit te breiden? Werd al bekeken of de Vlaamse ambtenaren ook voor de lokale overheden werk kunnen verrichten? Zo ja, wanneer is dat haalbaar? Waarom werden aktes inzake onteigeningen uitgesloten? Zijn die in de toekomst toch nog mogelijk te behandelen door de dienst Vastgoedakten? Is er ooit een grondige analyse gemaakt van de tekorten die de comités van aankoop worden toegeschreven, zodat met de Vlaamse dienst Vastgoedakten effectief kan worden ingespeeld op die pijnpunten en tekorten van de federale aankoopcomités?

**De voorzitter:** De heer de Kort heeft het woord.

**De heer Dirk de Kort:** Voorzitter, minister, collega's, mevrouw Smaers heeft een zeer goede vraag gesteld. Ik heb ook bij de Vlaamse Confederatie Bouw (VCB) en in de Vlaamse wegebouwsector gemerkt dat men op dit moment niet op de hoogte is van de oprichting van deze dienst en de hulp die de dienst zou kunnen bieden. Het zou goed zijn dat ook zij verder op de hoogte worden gebracht.

De gestanddoeningstermijn wordt verlengd. Vroeger was er een doorlooptijd van 120 dagen, nu is dat 280 dagen. Voor sommige werken bedraagt dat meer dan 1000 dagen. Er wordt in voldoende kredieten voorzien, maar het knelpunt waardoor men openbare werken niet kan realiseren, is vaak het terugkerende probleem van de onteigeningen en de onderbemanning van de comités tot aankoop. Als je met hen van gedachten wisselt over die dienst Vastgoedakten en de voorbereidende werken die die zou kunnen doen, blijkt dat men niet op de hoogte is. Het is dan ook belangrijk, minister, dat u enkele initiatieven neemt op het vlak van communicatie hieromtrent.

**De voorzitter:** Minister Muylers heeft het woord.

**Minister Philippe Muylers:** Mijnheer de Kort, ik neem de suggestie om de VCB en anderen verder op de hoogte te brengen, mee. Ik zal bekijken wat er op dat vlak kan gebeuren.

Mevrouw Smaers, de dienst Vastgoedakten is operationeel sinds 1 maart 2010. Het aantal dossiers dat we tot op 10 juni 2010 hebben gekregen is als volgt: één megadossier betreffende de overdracht van 446 eigendommen, één dossier met zestien verkopen, drie dossiers met telkens één verkoop, en vijf dossiers die betrekking hebben op lange huurcontracten. De dossiers komen geleidelijk binnen in functie van de gemaakte afspraken met de andere diensten binnen de Vlaamse overheid. Voorlopig werd een overeenkomst gesloten met het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB). Andere staan nog op afsluiten.

Waar staan we met de afhandeling van deze dossiers? Het ene megadossier werd opgesplitst in 55 subdossiers. 291 eigendommen werden overgedragen bij authentieke akten. De ontwerpakten van nog eens 95 eigendommen zijn klaar, er wordt enkel gewacht op een nieuw stedenbouwkundig uittreksel van de betrokken gemeente om ook dat af te handelen. Voor de overige 60 dossiers wordt nog gewacht op de eigendomstitels en andere relevante informatie van de opdrachtgever. De dienst is bijna volledig daarmee bezig geweest, de andere dossiers zijn in behandeling maar nog niet effectief afgehandeld. Op 3 maanden tijd werden met andere woorden reeds een 300-tal eigendommen overgedragen. De dienst doet dat met 3,9 voltijdse equivalenten.

Ik kom tot de samenwerking met de federale aankoopcomités. Er is vijfmaal een vergadering geweest met de patrimoniumdiensten in Brussel: in april, september, oktober en november van vorig jaar, en in juni van dit jaar. De samenwerking verloopt positief en in goede omstandigheden. In functie van de opgestelde protocollen met bepaalde entiteiten binnen de Vlaamse overheid wordt door de patrimoniumdiensten te Brussel de opdracht gegeven aan de plaatselijke comités om enkel te zorgen voor de schatting, terwijl de onderhandelingen gebeuren door de verzoekende entiteit en de voorbereiding en de ondertekening van de akten door de dienst Vastgoedakten. Die taakverdeling is dus heel duidelijk. Het betreft hier welteverstaan enkel vrijwillige aan- en verkopen, geen minnelijke onteigeningen. De minnelijke onteigeningen liggen blijkbaar wat moeilijker bij de federale aankoopcomités. Het afhandelen van een vastgoeddossier – schatting, onderhandelingen en de ondertekening van de akte – wordt door hen als één ondeelbaar geheel gezien. Dienaangaande wordt nog verder overleg gepleegd met de federale aankoopcomités.

Er is herhaaldelijk overleg gepleegd met de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat. Er werd ook mondeling aan het Departement Financiën en Begroting toegezegd dat de dienst Vastgoedakten toegang zou kunnen krijgen tot het ‘e-notariaat’, wat de opzoeken ter voorbereiding van authentieke akten sterk kan vereenvoudigen. Het e-notariaat geeft immers toegang tot een groot aantal overheidsinstanties zoals kadaster, fiscaal loket, grondenbank, OVAM, rijksregister enzovoort, die een belangrijke bron van informatie zijn. Veeleer dan zelf te starten met een eigen ontwikkeling van zo’n databank, was het logisch een inkoop in het bestaande e-notariaat te doen, omdat dit veel sneller tot resultaten leidt en minder risico’s op fouten inhoudt. Het heeft ook voordelen op het vlak van onderhoud. De komende weken zal verder overleg plaatsvinden en hopelijk worden afgerond. Het gaat nog over de uitwisseling van veiligheidsvoorschriften, de kostprijs en de opleiding van de medewerkers. We hopen dat het snel gebeurt en dat we dan een protocol kunnen afsluiten voor het gebruik van de databank e-notariaat.

De Vlaamse instrumenterende ambtenaren kunnen akten voorbereiden, ondertekenen en authenticeren. Zij hebben tevens de vertegenwoordigingsbevoegdheid om op te treden voor de verzoekende entiteiten. Deze ambtenaren hebben niet de bevoegdheid om schattingen te verrichten en onderhandelingen te voeren, evenmin is de noodzakelijke knowhow hiervoor aanwezig. Ze doen het dus niet, maar ze hebben er eigenlijk ook niet de knowhow voor. Zeker in het kader van minnelijke onteigeningen dient aangestipt dat, voor wat de schattingen betreft, er in hoofde van deze ambtenaren geen directe toegang bestaat tot de Algemene administratie der Patrimoniumdocumentatie. Bovendien zijn deze schattingen vrij technisch, zeer specifiek en vrij omvangrijk en dienen ze in een korte tijdspanne te gebeuren. Wel bestaat de mogelijkheid voor de Vlaamse overheid om toegang te verkrijgen tot de Patrimoniumdocumentatie via de door haar aangestelde erkende landmeters, maar dan moet er op voorhand een voldoende gedetailleerde opdracht worden voorgelegd. Dat is vastgelegd in een brief van federaal minister Reynders van 10 maart 2010 aan minister Crevits. De ambtenaren hebben wel toegang tot de grondenbank van de VLM, CadNet, het referentiebestand van het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen (AGIV) enzovoort.

U vroeg naar de haalbaarheid van de uitbreiding van de scope van Vlaamse instellingen. Zoals beloofd tijdens de bespreking in de commissie Financiën wordt op dit moment een studie uitgevoerd door de dienst Vastgoedakten naar de mogelijkheid voor lokale besturen om een beroep te doen op de dienst Vastgoedakten. Deze studie is zo goed als afgerond en zal binnenkort worden voorgelegd aan de Vlaamse Regering om na te gaan of er conclusies aan gekoppeld kunnen worden.

Op initiatief van heer De Brone, administrateur-generaal van de Patrimoniumdiensten, is een studie betreffende de federale aankoopcomités van start gegaan. Het bureau McKinsey kreeg deze opdracht toegewezen. Op basis hiervan zou de federale minister bepaalde conclusies trekken, maar intussen heeft de federale regering ontslag genomen en zal er een nieuwe regering gevormd moeten worden. Die conclusies hebben we dus niet gekregen, maar toch

kunnen we de volgende vaststellingen doen: de federale aankoopcomités leveren hoogstaand kwalitatief werk, bepaalde comités zijn onderbemand, er is een overbevraging van de comités, er dienen bepaalde prioriteiten uitgevoerd te worden en er is de complexiteit van de regelgeving met betrekking tot vastgoed.

**De voorzitter:** Mevrouw Smaers heeft het woord.

**Mevrouw Griet Smaers:** Minister, ik wacht dus de studie af die u aankondigde om te weten of de gemeenten en de provincies ook een beroep kunnen doen op de dienst Vastgoedakten.

Toch blijf ik nog zitten met de kwestie van de onteigeningen. Ik merk dat men aan Waalse zijde een mogelijkheid heeft gecreëerd, waarom zou dat in Vlaanderen ook niet kunnen? Ik denk dat dit een van de knelpunten is: bij heel wat onteigeningen moet men heel lang wachten omdat de federale aankoopcomités onderbemand zijn en het dus niet snel gaat. Waarom kunnen we op Vlaams niveau geen versnelling voor onteigeningen bewerkstelligen?

**De voorzitter:** De heer de Kort heeft het woord.

**De heer Dirk de Kort:** Minister, ik vind het zeer goed dat u de suggestie zult meenemen naar het VCB. Toch zou het spijtig zijn dat middelen van het Financieringsfonds voor Schuldaufbouw en Eenmalige Investeringsuitgaven niet kunnen worden aangewend. Het zou goed zijn dat de mensen bij de dienst Vastgoedakten belast konden worden met de volledige taak van onteigening. Ik geloof er niet in dat er met verder overleg op federaal vlak bijkomende ambtenaren in de aankoopcomités zouden komen.

**De voorzitter:** De heer Van den Heuvel heeft het woord.

**De heer Koen Van den Heuvel:** Voorzitter, minister, ik wil me aansluiten bij mijn twee collega's. Ik heb deze voormiddag nog met een investeerder in mijn gemeente gepraat. Hij wacht ook op een schattingsverslag van het aankoopcomité. Het zijn niet alleen publieke investeringsprojecten die achterlopen, maar ook investeringsprojecten rond de ontwikkeling van industriezones.

Dat kost eigenlijk relatief weinig geld. We moeten niet alleen de belasting verlagen om economische activiteit aan te trekken, het is het ook het ellenlange wachten op een schattingsverslag om een onteigening of aankoop te laten plaatsvinden, dat de zaken in ons land en in Vlaanderen vertraagt. Dat is iets wat relatief gemakkelijk opgelost zou kunnen worden.

**Minister Philippe Muylers:** Ik begrijp wel dat dat relatief gemakkelijk opgelost zou kunnen worden. Wij hebben op dit moment 3,9 voltijdse equivalenten die daar actief zijn. Met die mensen doen wij wat er met die mensen gedaan kan worden. Als je ziet dat zij op 3 maanden tijd al 300 eigendommen overgedragen hebben, is dat een goede zaak.

Ik begrijp, collega's, dat u zegt dat er op federaal niveau een aantal zaken veel te traag gaan, maar het is de taak van de federale overheid om die zaken op te nemen. Met de studie die wij hebben gekregen, zal ik kijken wat daar verder nog kan gebeuren. Dat was ook het doel van de studie: wie kan een beroep doen op die dienst, en waarvoor? Ik neem de bedenking mee waarom de onteigeningen in Vlaanderen daar ook niet kunnen worden meegenomen.

**De voorzitter:** De heer Van den Heuvel heeft het woord.

**De heer Koen Van den Heuvel:** Minister, welk wettelijk beletsel is er voor Vlaanderen om dat zelf te doen?

**Minister Philippe Muylers:** Wettelijk is er geen beletsel. Er is wel een kostprijs.

**De heer Koen Van den Heuvel:** Maar dan heb je de afweging tegenover het doen van een goede investering, waarbij het terugverdieneffect op de economische ontwikkeling en de snelheid en efficiëntie van de overheid enorm is.

**Minister Philippe Muyters:** Maar dat maakt niet dat ik daardoor meer middelen heb. Het terugverdieneffect zit immers op een ander niveau. Ik zal bekijken wat mogelijk is, maar er is ook nog het Vlaamse regeerakkoord, waarin wordt gezegd dat we geen bijkomende mensen zullen aanwerven. We moeten dus kijken wat er kan en hoe dat georganiseerd kan worden.

**De voorzitter:** Mevrouw Smaers heeft het woord.

**Mevrouw Griet Smaers:** Er is inderdaad geen enkel wettelijk beletsel om op Vlaams niveau de onteigeningen via de dienst Vastgoedakten te kunnen laten passeren. Dat zou op het terrein daadwerkelijk tot een versnelling kunnen leiden in het kader van investeringen en grondverwervingen. Ik stel dan ook voor, minister, dat dat spoedig wordt bekeken.

Ik herinner mij dat ook bij de bespreking van het ontwerp van programmadecreet, in december vorig jaar, die vraag is gesteld. Er werd gezegd dat dat in het kader van efficiëntie en behoorlijk bestuur inderdaad geen extra personeelsleden moesten zijn, maar dat er intern moest worden gezocht naar optimalisatie. Op diezelfde manier moet er dan intern worden gezocht naar extra personeelsleden om net dat versnellings- en optimalisatieproces beter te kunnen uitvoeren en via die onteigeningen te kunnen werken. Wij zijn dan ook vragende partij om dat mee te bekijken.

**De voorzitter:** Het incident is gesloten.

■