Omzendbrief VR/2017/42

|  |
| --- |
|  ///////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////// |
| Omzendbrief domeinbeheer Aan de leden van de Vlaamse Regering en hun kabinetten, en aan de personeelsleden van de diensten, instellingen of rechtspersonen die afhangen van de Vlaamse Gemeenschap of van het Vlaamse Gewest | Kabinet van mevrouw Liesbeth HomansVlaams minister van BestuurszakenArenbergstraat 7, 1000 Brussel**T** 02 552 69 00**E** kabinethomans@vlaanderen.be |
|  ///////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////// |

Datum: 12 mei 2017

Betreft: beheer en vervreemding van de niet-bestemde onroerende goederen die behoren tot het domein van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest

**INHOUDSOPGAVE**

[1 Toepassingsgebied 4](#_Toc482881967)

[2 Definities 4](#_Toc482881968)

[2.1 Bestemming 4](#_Toc482881969)

[2.2 Bestemd onroerend goed 5](#_Toc482881970)

[2.3 Beheer 5](#_Toc482881971)

[2.4 Niet-bestemd onroerend goed 5](#_Toc482881972)

[2.5 (Des)affectatie 5](#_Toc482881973)

[2.6 Interne overdracht 6](#_Toc482881974)

[2.7 Vervreemding 6](#_Toc482881975)

[3 Bevoegdheid 6](#_Toc482881976)

[3.1 Beheer van de bestemde onroerende goederen 6](#_Toc482881977)

[3.2 Beheer en vervreemding van de niet-bestemde onroerende goederen 7](#_Toc482881978)

[4 Procedures 8](#_Toc482881979)

[4.1 Zonder tussenkomst van de afdeling Vastgoed 8](#_Toc482881980)

[4.2 Met tussenkomst van de afdeling Vastgoed 8](#_Toc482881981)

[4.2.1 Publicatie op de interne vastgoedmarkt 9](#_Toc482881982)

[4.2.2 Terbeschikkingstelling 9](#_Toc482881983)

[4.2.3 Opmaak van de opdracht door de afdeling Vastgoed 11](#_Toc482881984)

[4.2.3.1 Interne overdracht ingevolge bestemmingswijziging 11](#_Toc482881985)

[4.2.3.2 Onttrekken van een onroerend goed aan zijn bestemming met het oog op (externe) vervreemding 11](#_Toc482881986)

[4.2.3.2.1. Vervreemding onder (gebruiks)voorwaarden 12](#_Toc482881987)

[4.2.3.2.2. Het vestigen van zakelijke rechten en het afsluiten van lange termijn huurcontracten 13](#_Toc482881988)

[4.2.4 Afhandeling door de afdeling Vastgoedtransacties 13](#_Toc482881989)

[4.2.4.1 Interne overdracht ingevolge bestemmingswijziging 13](#_Toc482881990)

[4.2.4.2 Onttrekken van een onroerend goed aan zijn bestemming met het oog op (externe) vervreemding 14](#_Toc482881991)

[4.2.4.2.1. Aanbieden van het recht van voorkeur aan de Vlaamse Grondenbank 14](#_Toc482881992)

[4.2.4.2.2. Voeren van publiciteit 14](#_Toc482881993)

[4.2.4.2.3. Opvolging en nazorg 15](#_Toc482881994)

[4.2.5 Vergoeding 15](#_Toc482881995)

[4.2.5.1 Interne overdracht ingevolge bestemmingswijziging 15](#_Toc482881996)

[4.2.5.2 Onttrekken van een onroerend goed aan zijn bestemming met het oog op (externe) vervreemding 15](#_Toc482881997)

[4.2.6 Tussentijds beheer van het onroerend goed 16](#_Toc482881998)

[4.2.6.1 Interne overdracht ingevolge bestemmingswijziging 16](#_Toc482881999)

[4.2.6.2 Onttrekken van een onroerend goed aan zijn bestemming met het oog op (externe) vervreemding 16](#_Toc482882000)

[5 Overgangsmaatregel 17](#_Toc482882001)

 Bijlage: procesflow …………………………………………………………………………………………………………………………………………………………18

1. Toepassingsgebied

Deze omzendbrief is van toepassing op alle onroerende goederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest, ongeacht de eventuele rechtspersoonlijkheid van de beherende entiteit, en die niet meer op een nuttige wijze kunnen worden aangewend voor het functioneel doel waarvoor ze werden bestemd.

Deze omzendbrief wijst de beherende entiteiten op de procedures die ze moeten volgen indien zij de bestemming van een onroerend goed in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest willen wijzigen of een dergelijk onroerend goed aan zijn bestemming willen onttrekken[[1]](#footnote-1).

De richtlijnen opgenomen in deze omzendbrief zijn een actualisatie van de basisprincipes voor de toekomstige gedragslijn inzake de valorisatie van het onroerend patrimonium (VR PV 1993/44 - punt 2), die werden uitgewerkt in het dienstorder CSG 95/5 ‘handleiding domeinbeheer’ van 23 mei 1995, en kaderen binnen ‘het vastgoedbeleid voor de Vlaamse overheid’ (VR PV 2013/34 - punt 0065).

Deze richtlijnen strekken tevens tot aanbeveling ten aanzien van de entiteiten die beschikken over eigen rechtspersoonlijkheid voor wat betreft de vervreemding van de onroerende goederen waarvan zij eigenaar zijn en voor zover deze richtlijnen niet in strijd zijn met de geldende decretale bepalingen.

1. Definities
	1. Bestemming

Aan elk onroerend goed, waarvan de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest eigenaar is, dient een duidelijke **bestemming** te worden toegekend: d.i. het functioneel doel, omwille van hetwelk het goed in het patrimonium wordt behouden.

* 1. Bestemd onroerend goed

Een **bestemd onroerend goed** is een onroerend goed, in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest, dat door een entiteit op een nuttige wijze wordt aangewend voor het functioneel doel waarvoor het werd bestemd.

* 1. Beheer

Het feit dat een onroerend goed bestemd is, impliceert dat het beheerd wordt door de desbetreffende entiteit, d.i. de beheerder.

Het **beheer** omvat alle daden en handelingen die strekken tot de instandhouding en de optimale aanwending van het onroerend goed, met uitzondering van de vervreemding ervan. Het beheer kan op verschillende wijzen ingevuld worden, hetzij via eigen gebruik door de entiteit, hetzij via aanwending door een derde (al dan niet met juridische bindingen met de eigenaar). In dit laatste geval is en blijft de desbetreffende entiteit de beheerder.

In de beheersbevoegdheid zijn begrepen:

* de zorg voor het behoud en de instandhouding van het onroerend goed, niet alleen op het vlak van onderhoud, maar zo nodig ook het verzet tegen alle mogelijke aantastingen van het eigendomsrecht;
* de dagelijkse opvolging van het onroerend goed in al zijn facetten (administratief, technisch, juridisch, fiscaal, financieel,...);
* de bevoegdheid tot normaal gebruik van het onroerend goed, met inbegrip van het verhuren, verpachten en zelfs het vestigen van zakelijke rechten, met uitzondering van de vervreemding van het eigendomsrecht, hetzij met het oog op de realisatie van de aangewezen bestemming, hetzij - zelfs wanneer die bestemming tijdelijk niet kan gerealiseerd worden - het bewerkstelligen van een optimaal rendement van het onroerend goed.
	1. Niet-bestemd onroerend goed

Een **niet-bestemd onroerend goed** is een onroerend goed, in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest, dat niet meer op een nuttige wijze kan worden aangewend voor het functioneel doel waarvoor het werd bestemd en waaraan er geen nieuwe bestemming kan gegeven worden.

* 1. (Des)affectatie

Een onroerend goed in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest kan behoren tot het openbaar domein of tot het privaat domein. Het onderscheid tussen openbaar of privaat domein valt niet samen met het al dan niet aanwezig zijn van een kadastraal perceelnummer. Opdat een onroerend goed tot het openbaar domein zou behoren, dient het goed door een (uitdrukkelijke of impliciete) beslissing bestemd te zijn tot het gebruik van allen.

Onroerende goederen die behoren tot het openbaar domein zijn **geaffecteerd** en zijn niet vatbaar voor vervreemding. Een niet-bestemd onroerend goed, dat behoort tot het openbaar domein en dat men wenst te vervreemden, dient voorafgaandelijk te worden **gedesaffecteerd**, vermits enkel goederen uit het privaat domein vatbaar zijn voor vervreemding. De desaffectatie geschiedt bij eenvoudige ministeriële beslissing en vloeit dus impliciet voort uit de door de functioneel bevoegde minister getekende terbeschikkingstelling.

* 1. Interne overdracht

In de twee volgende gevallen is er sprake van een **interne overdracht**:

* de overdracht van het administratief beheer van een onroerend goed in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest, ook indien het beheer wordt overgedragen van of naar een entiteit met eigen rechtspersoonlijkheid (d.i. een louter administratieve overdracht binnen de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest);
* de overdracht van het eigendomsrecht van een onroerend goed tussen de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest (d.i. een effectieve eigendomsoverdracht tussen de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest).
	1. Vervreemding

Onder **vervreemding** dient te worden verstaan: de afstand van het eigendomsrecht m.b.t. een onroerend goed in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest via verkoop of ruiling.

1. Bevoegdheid

Naargelang een onroerend goed tot het bestemde of het niet-bestemde patrimonium behoort, geldt een andere regeling inzake bevoegdheid.

* 1. Beheer van de bestemde onroerende goederen

Het beheer van de bestemde onroerende goederen behoort tot de bevoegdheid van elke Vlaamse minister, ieder wat betreft de aangelegenheden die hem zijn toegewezen (artikel 6, 8° van het besluit van de Vlaamse Regering van 25 juli 2014 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering)[[2]](#footnote-2).

Deze bevoegdheid omvat:

* de beslissing tot wijziging van de bestemming, of tot het onttrekken van een onroerend goed aan zijn bestemming;
* het verlenen van vergunningen voor private ingebruikneming en van concessies op openbare domeingoederen;
* de vestiging van zakelijke rechten op private domeingoederen of de verhuring of verpachting ervan.
	1. Beheer en vervreemding van de niet-bestemde onroerende goederen

Het beheer van de niet-bestemde onroerende goederen, alsook de vervreemding ervan, voor zover de budgettaire weerslag niet meer dan 1.250.000 EUR bedraagt, behoort tot de exclusieve bevoegdheid van de Vlaamse minister, bevoegd voor het algemeen beleid inzake vastgoedbeheer (artikel 10, § 1, lid 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 25 juli 2014 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering)[[3]](#footnote-3).

In afwijking van het voorgaande heeft de minister, bevoegd voor de landinrichting en het natuurbehoud, delegatie voor de vervreemding van bossen, groengebieden, natuurgebieden, viswaters en gronden voor de aanleg van openbare groene ruimten, die aan hun bestemming onttrokken zijn (art. 10, § 1, lid 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 25 juli 2014 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering). Deze bevoegdheid tot vervreemding van de minister, bevoegd voor de landinrichting en het natuurbehoud is niet algemeen en geldt bijgevolg enkel voor de vermelde categorieën van onroerende goederen.

1. Procedures
	1. Zonder tussenkomst van de afdeling Vastgoed

Elke Vlaamse minister kan binnen de totaliteit van zijn bevoegdheidspakket autonoom beslissen over de wijziging van de bestemming van een onroerend goed, hetzij binnen dezelfde rechtspersoon (Vlaamse Gemeenschap of Vlaamse Gewest), hetzij tussen de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest. Deze bestemmingswijziging kan zonder tussenkomst van de afdeling Vastgoed van het agentschap Facilitair Bedrijf geschieden.

De bestemmingswijziging resulteert in:

* de overdracht van het administratief beheer binnen dezelfde rechtspersoon (Vlaamse Gemeenschap of Vlaamse Gewest), ook indien het beheer wordt overgedragen van of naar een entiteit met eigen rechtspersoonlijkheid. Deze louter administratieve overdracht wordt vastgesteld bij ministerieel besluit of bij administratieve akte te verlijden door de afdeling Vastgoedtransacties van de Vlaamse Belastingdienst; of
* de overdracht van het eigendomsrecht tussen de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest. Deze eigendomsoverdracht wordt vastgesteld bij authentieke akte te verlijden door de afdeling Vastgoedtransacties van de Vlaamse Belastingdienst.

In beide gevallen kan de betrokken minister of de daartoe gedelegeerde persoon rechtstreeks de opdracht aan de afdeling Vastgoedtransacties geven. De afdeling Vastgoed kan hierbij ondersteuning bieden.

De bestemmingswijziging wordt door de betrokken minister of de daartoe gedelegeerde persoon ter kennis gebracht van de Vlaamse minister, bevoegd voor het algemeen beleid inzake vastgoedbeheer aan de hand van een kopie van het ministerieel besluit of een kopie van de (administratieve of authentieke) akte.

Deze bestemmingswijziging wordt tevens ter kennis gebracht van het Dienstencentrum Boekhouding (Departement Financiën en Begroting).

* 1. Met tussenkomst van de afdeling Vastgoed

In de volgende gevallen is de tussenkomst van de afdeling Vastgoed vereist:

* indien de bestemmingswijziging een overdracht naar het bevoegdheidspakket van een andere Vlaamse minister impliceert, hetzij binnen dezelfde rechtspersoon (Vlaamse Gemeenschap of Vlaamse Gewest), hetzij tussen de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest;
* indien het onroerend goed definitief aan zijn bestemming wordt onttrokken met het oog op (externe) vervreemding.
	+ 1. Publicatie op de interne vastgoedmarkt

De entiteit die vaststelt dat een onroerend goed niet meer op een nuttige wijze kan worden aangewend voor het functioneel doel waarvoor het werd bestemd, publiceert het goed gedurende een termijn van minstens één maand op de interne vastgoedmarkt, teneinde na te gaan of er aan het goed een nieuwe bestemming kan worden gegeven.

De publicatie op de interne vastgoedmarkt is verplicht en beoogt te vermijden dat na verkoop van een onroerend goed door een entiteit, een andere entiteit datzelfde onroerend goed voor andere doeleinden terug moet aankopen (of zelfs onteigenen). Het is de entiteiten niet toegestaan om onroerende goederen rechtstreeks aan de afdeling Vastgoedtransacties van het agentschap Vlaamse Belastingdienst of aan andere instanties voor verkoop over te dragen, of opdracht te geven tot verkoop ervan.

Van het principe van de (verplichte) publicatie op de interne vastgoedmarkt kan worden afgeweken in de volgende gevallen:

* in geval van bestemmingswijziging, hetzij binnen dezelfde rechtspersoon (Vlaamse Gemeenschap of Vlaamse Gewest), hetzij tussen de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest, en binnen het bevoegdheidspakket van één Vlaamse minister;
* in geval van onteigening door een andere overheid;
* bij ruiling;
* bij (rechtstreekse) verkoop voor openbaar nut (bijv. aan een intercommunale).
	+ 1. Terbeschikkingstelling

De entiteit die het onroerend goed gedurende een termijn van minstens één maand heeft gepubliceerd op de interne vastgoedmarkt, stelt het goed, na goedkeuring door de functioneel bevoegde minister of de daartoe gedelegeerde persoon, ter beschikking van de Vlaamse minister, bevoegd voor het algemeen beleid inzake vastgoedbeheer.

De terbeschikkingstelling geschiedt door middel van een nota, gericht aan de afdeling Vastgoed van het agentschap Facilitair Bedrijf, waarin ten minste de volgende elementen aan bod komen:

* identificatie van het goed, aan de hand van de kadastrale gegevens inclusief de oppervlakte, alsook de CAPAKEY (d.i. de uniforme sleutel voor de perceelsidentificatie);
* eventueel opmetingsplan[[4]](#footnote-4);
* stedenbouwkundige bestemming;
* eigendomstitel;
* gebruikstoestand van het goed (opsomming van de rechten die met betrekking tot het goed aan derden werden toegestaan) en bijhorende stukken (authentieke akten, onderhandse overeenkomsten,…) en eventuele bijzonderheden ter plaatse;
* de (functionele) bestemming waarvoor het goed wordt aangewend;
* de bevestiging dat het goed thans niet meer voor die bestemming wordt aangewend, of de aanduiding van het tijdstip vanaf hetwelk zulks niet meer het geval zal zijn;
* de vermelding van eventuele bijzondere voorwaarden die in de akte dienen opgenomen te worden (bijv. erfdienstbaarheden of opname in het openbaar domein van een andere overheid);
* de vermelding van de entiteit(en) die het goed een nieuwe bestemming wenst (wensen) te geven, of de bevestiging dat er gedurende de termijn van de publicatie op de interne vastgoedmarkt geen interesse werd betoond;
* indien er gedurende de termijn van de publicatie op de interne vastgoedmarkt door één of meerdere entiteiten interesse werd betoond: de vermelding van de bestemming, d.i. het functioneel doel waarvoor het goed door de betrokken entiteit zal worden aangewend;
* de vermelding van de omstandigheden die de interne overdracht of de (externe) vervreemding kunnen beïnvloeden (bijv. opname in de Inventaris van het Onroerend Erfgoed, opname in het leegstandsregister,…);
* voor zover het niet gaat om een interne overdracht binnen dezelfde rechtspersoon (Vlaamse Gemeenschap of Vlaamse Gewest): het bodemattest;
* indien er gedurende de termijn van de publicatie op de interne vastgoedmarkt geen interesse werd betoond:
	+ eventuele gekende interesse van derden in geval van (externe) vervreemding;
	+ alle andere stukken en inlichtingen die in het kader van de authentieke akte vereist zijn;
* in geval van (externe) vervreemding: het rekeningnummer waarop de opbrengst dient gestort te worden.
	+ 1. Opmaak van de opdracht door de afdeling Vastgoed
			1. Interne overdracht ingevolge bestemmingswijziging

Indien er zich gedurende de termijn van de publicatie op de interne vastgoedmarkt (die minstens één maand bedraagt) een entiteit heeft aangemeld, die het goed een nieuwe bestemming wenst te geven, stelt de afdeling Vastgoed, op basis van de door de beherende entiteit bij de terbeschikkingstelling aangeleverde stukken en inlichtingen, de opdracht gericht aan de afdeling Vastgoedtransacties op[[5]](#footnote-5). Deze opdracht wordt getekend door de Vlaamse minister, bevoegd voor het algemeen beleid inzake vastgoedbeheer of door de leidend ambtenaar van het agentschap Facilitair Bedrijf, voor zover hiervoor delegatie bestaat.

Indien er meerdere voorstellen zijn om aan het onroerend goed een nieuwe bestemming te geven, richt de afdeling Vastgoed hierover een nota aan de Vlaamse minister, bevoegd voor het algemeen beleid inzake vastgoedbeheer, die desgevallend een beslissing zal uitlokken op het niveau van de Vlaamse Regering.

De bestemmingswijziging resulteert in:

* de overdracht van het administratief beheer binnen dezelfde rechtspersoon (Vlaamse Gemeenschap of Vlaamse Gewest), ook indien het beheer wordt overgedragen van of naar een entiteit met eigen rechtspersoonlijkheid. Deze louter administratieve overdracht wordt vastgesteld bij administratieve akte of bij een door de bevoegde ministers gezamenlijk te treffen ministerieel besluit; of
* de overdracht van het eigendomsrecht tussen de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest. Deze eigendomsoverdracht wordt vastgesteld bij authentieke akte.
	+ - 1. Onttrekken van een onroerend goed aan zijn bestemming met het oog op (externe) vervreemding

Indien intern geen enkele interesse bestaat om aan het onroerend goed een nieuwe bestemming te geven, wordt het goed definitief aan zijn bestemming onttrokken en op de datum van de terbeschikkingstelling als niet-bestemd aangezien.

De afdeling Vastgoed van het agentschap Facilitair Bedrijf wordt belast met de optimale valorisatie van de niet-bestemde onroerende goederen en beoordeelt, onder het gezag en de verantwoordelijkheid van de Vlaamse minister, bevoegd voor het algemeen beleid inzake vastgoedbeheer, de meest aangewezen wijze om tot valorisatie over te gaan. Er kan geopteerd worden voor vervreemding of voor het vestigen van zakelijke rechten (bijv. recht van erfpacht, recht van opstal,…) of het afsluiten van lange termijn huurcontracten. De afdeling Vastgoed kan daartoe zelf de nodige initiatieven nemen of opdrachten geven aan derden, zowel intern (bijv. de afdeling Vastgoedtransacties) als extern (bijv. notarissen, vastgoedmakelaars, landmeterskantoren,…). In het laatste geval vervult de afdeling Vastgoed een coördinerende en superviserende rol en waakt zij over een snelle en efficiënte afhandeling van de vastgoeddossiers.

Op basis van de door de beherende entiteit bij de terbeschikkingstelling aangeleverde stukken en inlichtingen stelt de afdeling Vastgoed de opdracht gericht aan de afdeling Vastgoedtransacties op. Deze opdracht wordt getekend door de Vlaamse minister, bevoegd voor het algemeen beleid inzake vastgoedbeheer of door de leidend ambtenaar van het agentschap Facilitair Bedrijf, voor zover hiervoor delegatie bestaat.

Behoudens in geval van openbare verkoop en in geval van onteigening dienen vervreemdingen, die betrekking hebben op onroerende goederen waarvan de geschatte waarde de grens van 1.250.000 EUR overschrijdt, bovendien te worden goedgekeurd door het Vlaamse Parlement (artikel 1, lid 3 domaniale wet, zie verder).

##### 4.2.3.2.1. Vervreemding onder (gebruiks)voorwaarden

In principe wordt voor de niet-bestemde onroerende goederen de valorisatie beoogd bij wijze van vervreemding. In sommige gevallen kan ervoor geopteerd worden om aan de vervreemding bepaalde voorwaarden te verbinden. Normaliter zal dit vertaald worden in een lagere opbrengst als gevolg van de beperkingen van het eigendomsrecht.

Wanneer een Vlaamse minister of de daartoe gedelegeerde persoon evenwel van oordeel is daartoe voldoende gegronde redenen te hebben, kan deze een onroerend goed ter beschikking stellen van de afdeling Vastgoed met de uitdrukkelijke vraag om aan de vervreemding voorwaarden te verbinden (bijv. op vlak van het toekomstig gebruik). De afdeling Vastgoed onderzoekt daartoe de mogelijkheden alsmede de voorwaarden (o.a. de opbrengst) onder dewelke de verkoop kan gerealiseerd worden en adviseert de Vlaamse minister, bevoegd voor het algemeen beleid inzake vastgoedbeheer hierover. Mits akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor het algemeen beleid inzake vastgoedbeheer wordt de vervreemding vervolgens in die zin doorgevoerd. Indien de Vlaamse minister, bevoegd voor het algemeen beleid inzake vastgoedbeheer hiermee niet kan instemmen, wordt het dossier ter beslissing voorgelegd aan de Vlaamse Regering.

Ook de afdeling Vastgoed kan op eigen initiatief de lokale besturen aanschrijven i.v.m. eventuele op te leggen (verkoop)voorwaarden (bijv. op vlak van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden).

##### 4.2.3.2.2. Het vestigen van zakelijke rechten en het afsluiten van lange termijn huurcontracten

Omwille van het strategisch, maatschappelijk of erfgoedkundig belang van het onroerend goed, kan de Vlaamse minister, bevoegd voor het algemeen beleid inzake vastgoedbeheer ervoor opteren om het niet-bestemd onroerend goed niet te vervreemden maar er zakelijke rechten op te vestigen (bijv. recht van erfpacht, recht van opstal,…) of lange termijn huurcontracten af te sluiten.

In voorkomend geval stelt de Vlaamse minister, bevoegd voor het algemeen beleid inzake vastgoedbeheer aan de functioneel bevoegde minister voor om af te wijken van het principe van vervreemding. In dat voorstel zal tevens ingegaan worden op de modaliteiten met betrekking tot de aanrekening van inkomsten en uitgaven verbonden aan het beheer van het goed en de toewijzing van de eventuele latere verkoopopbrengst. Indien hierover geen consensus kan gevonden worden, wordt de beslissing door de Vlaamse Regering genomen.

Eens een beleidsbeslissing inzake valorisatie werd genomen, stelt de afdeling Vastgoed op basis van de door de oorspronkelijk beherende entiteit aangeleverde informatie de opdracht gericht aan de afdeling Vastgoedtransacties op.

* + 1. Afhandeling door de afdeling Vastgoedtransacties
			1. Interne overdracht ingevolge bestemmingswijziging

De afdeling Vastgoedtransacties staat in voor de verdere afhandeling van het dossier conform de door de afdeling Vastgoed gegeven opdracht[[6]](#footnote-6).

De afdeling Vastgoedtransacties rapporteert periodiek over de voortgang van het dossier aan de afdeling Vastgoed, die op haar beurt rapporteert aan de oorspronkelijk beherende entiteit en aan de verwervende entiteit.

De afdeling Vastgoedtransacties bezorgt de ontwerpakte aan de afdeling Vastgoed, aan de oorspronkelijk beherende entiteit en aan de verwervende entiteit, die allen hun eventuele opmerkingen tijdig aan de afdeling Vastgoedtransacties overmaken.

De afdeling Vastgoedtransacties bezorgt een kopie van de (administratieve of authentieke) akte aan de afdeling Vastgoed, die op haar beurt een kopie overmaakt aan de oorspronkelijk beherende entiteitDe afdeling Vastgoedtransacties bezorgt tevens een afschrift aan de verwervende entiteit.

Deze bestemmingswijziging wordt tevens ter kennis gebracht van het Dienstencentrum Boekhouding (Departement Financiën en Begroting).

* + - 1. Onttrekken van een onroerend goed aan zijn bestemming met het oog op (externe) vervreemding

De afdeling Vastgoedtransacties staat in voor de verdere afhandeling van het dossier conform de door de afdeling Vastgoed gegeven opdracht.

##### 4.2.4.2.1. Aanbieden van het recht van voorkeur aan de Vlaamse Grondenbank

Bij de verkoop van een onroerend goed in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest, dat gelegen is in een gebied dat valt onder de categorie ‘recreatie’, ‘landbouw’, ‘bos’, ‘overig groen’, ‘reservaat en natuur’, ‘gemeenschaps- en nutsvoorzieningen’ of ‘ontginning en waterwinning’, vermeld in artikel 2.2.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, biedt de afdeling Vastgoedtransacties eerst het recht van voorkeur aan de Vlaamse grondenbank aan tegen maximum de venale waarde conform de door de afdeling Vastgoed gegeven opdracht (artikelen 19/1, 19/2 en 19/3 van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen).

##### 4.2.4.2.2. Voeren van publiciteit

Bij de vervreemding van onroerende goederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest dient de wet van 31 mei 1923 betreffende de vervreemding van onroerende domeingoederen, gewijzigd bij de wetten van 2 juli 1969 en 6 juli 1989 en van overeenkomstige toepassing verklaard op de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest bij artikel 22 van het decreet van 20 december 1989 houdende bepalingen tot uitvoering van de begroting van de Vlaamse Gemeenschap (hierna ‘domaniale wet’) principieel te worden toegepast.

Deze wet houdt een machtiging in van de wetgevende macht aan de uitvoerende macht om onroerende domeingoederen hetzij openbaar, hetzij uit de hand, of bij wijze van ruiling te vervreemden (artikel 1, lid 1 domaniale wet).

Deze vervreemdingen moeten steeds openbaar gemaakt worden door passende publiciteitsmaatregelen (artikel 2, lid 1 domaniale wet). Ook dienen de aanpalende eigenaars verwittigd te worden met een aangetekende brief en dit ten minste één maand voor het verlijden van de akte, of, bij openbare verkoop, één maand voor de toewijzing (artikel 2, lid 2 domaniale wet).

De publiciteitsvereisten vervallen wanneer de vervreemding gebeurt voor openbaar nut (artikel 2, lid 4 domaniale wet).

##### 4.2.4.2.3. Opvolging en nazorg

De afdeling Vastgoedtransacties rapporteert periodiek over de voortgang van het dossier aan de afdeling Vastgoed, die op haar beurt rapporteert aan de oorspronkelijk beherende entiteit.

De afdeling Vastgoedtransacties bezorgt de ontwerpakte zowel aan de afdeling Vastgoed als aan de oorspronkelijk beherende entiteit, die beiden hun eventuele opmerkingen tijdig aan de afdeling Vastgoedtransacties overmaken.

De afdeling Vastgoedtransacties bezorgt een kopie van de authentieke akte aan de afdeling Vastgoed, die op haar beurt een kopie overmaakt aan de oorspronkelijk beherende entiteit..

Het Dienstencentrum Boekhouding (Departement Financiën en Begroting) wordt tevens in kennis gesteld van deze vervreemding.

* + 1. Vergoeding
			1. Interne overdracht ingevolge bestemmingswijziging

Aangezien alle onroerende goederen die onder het toepassingsgebied van deze omzendbrief vallen eigendom zijn van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest, wordt bij de interne overdracht van een onroerend goed geen vergoeding betaald door de verwervende entiteit aan de oorspronkelijk beherende entiteit.

Dit geldt in de beide gevallen waarin er sprake is van een interne overdracht, namelijk:

* bij overdracht van het administratief beheer van een onroerend goed in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest, ook indien het beheer wordt overgedragen van of naar een entiteit met eigen rechtspersoonlijkheid (administratieve overdracht); en
* bij overdracht van het eigendomsrecht van een onroerend goed tussen de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest (effectieve eigendomsoverdracht).
	+ - 1. Onttrekken van een onroerend goed aan zijn bestemming met het oog op (externe) vervreemding

Behoudens decretale afwijking (bijv. begrotingsfonds) komt de opbrengst uit vervreemding van een niet-bestemd onroerend goed ten bate van de algemene middelen van de Vlaamse Gemeenschap.

De decreetgever kan eveneens bepalen dat de opbrengst niet aan een specifiek fonds wordt toegekend, maar toch naar de algemene middelen gaat.

* + 1. Tussentijds beheer van het onroerend goed

* + - 1. Interne overdracht ingevolge bestemmingswijziging

Het goed blijft tot de bevoegdheid en de verantwoordelijkheid van de oorspronkelijk beherende entiteit behoren, vermits het goed - in afwachting van de verdere besluitvorming - zijn oorspronkelijke bestemming behoudt.

Pas op het ogenblik dat er (bij ministerieel besluit of bij akte) een formele beslissing is tot wijziging van de bestemming, is er ook een overdracht inzake de bevoegdheid en de verantwoordelijkheid over het goed.

* + - 1. Onttrekken van een onroerend goed aan zijn bestemming met het oog op (externe) vervreemding

Op het ogenblik dat een goed definitief aan zijn bestemming is onttrokken, d.i. op datum van de door de functioneel bevoegde minister getekende terbeschikkingstelling en voor zover er zich gedurende de termijn van de publicatie op de interne vastgoedmarkt geen enkele entiteit heeft aangemeld die het goed een nieuwe bestemming wenst te geven, komt het goed onder de bevoegdheid en verantwoordelijkheid van de Vlaamse minister, bevoegd voor het algemeen beleid inzake vastgoedbeheer, in plaats van de (voorheen) functioneel bevoegde minister.

Dit belet evenwel niet dat de oorspronkelijk beherende entiteit nog tot aan het tijdstip van het verlijden van de authentieke akte wordt ingeschakeld voor het praktische beheer van het goed, aangezien deze entiteit over alle know-how en de nodige middelen met betrekking tot het beheer van het goed beschikt.

1. Overgangsmaatregel

Onroerende goederen waarvoor de opdracht tot verkoop vóór het dienstorder CSG 95/5 “handleiding domeinbeheer” van 23 mei 1995 rechtstreeks aan het aankoopcomité werd gegeven en waarvoor de tussenkomst van de afdeling Vastgoed volgens deze omzendbrief vereist is, dienen opnieuw ter beschikking gesteld te worden van de Vlaamse minister, bevoegd voor het algemeen beleid inzake vastgoedbeheer volgens de procedure beschreven onder punt 4.2. alvorens deze (extern) kunnen vervreemd worden.

Geert BOURGEOIS

Minister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Buitenlands beleid en Onroerend Erfgoed

Liesbeth HOMANS

Viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding



1. Artikel 6, 8°, a) van het besluit van de Vlaamse Regering van 25 juli 2014 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering bepaalt:

*“Art. 6. De leden van de Vlaamse Regering hebben delegatie voor:*

*8° het beheer van de onroerende goederen die behoren tot het openbare of het private domein van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest, overeenkomstig de bestemming die met toepassing van de regels vastgesteld door de Vlaamse Regering, aan die goederen is gegeven. Deze delegatie geldt ook voor:*

*a) de beslissing tot wijziging van de bestemming, of tot het onttrekken van een onroerend goed aan zijn bestemming, als die beslissing onverwijld ter kennis wordt gebracht van het lid van de Vlaamse Regering dat bevoegd is voor het algemeen beleid inzake vastgoedbeheer;*

*b) het verlenen van vergunningen voor private ingebruikneming en van concessies op openbare domeingoederen;*

*c) de vestiging van zakelijke rechten op private domeingoederen of de verhuring of verpachting ervan.”* [↑](#footnote-ref-1)
2. Artikel 6, 8° van het besluit van de Vlaamse Regering van 25 juli 2014 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering (B.S. 01.08.2014) bepaalt:

*“De leden van de Vlaamse Regering hebben delegatie voor:*

*8° het beheer van de onroerende goederen die behoren tot het openbare of het private domein van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest, overeenkomstig de bestemming die met toepassing van de regels vastgesteld door de Vlaamse Regering, aan die goederen is gegeven. Deze delegatie geldt ook voor:*

*a) de beslissing tot wijziging van de bestemming, of tot het onttrekken van een onroerend goed aan zijn bestemming, als die beslissing onverwijld ter kennis wordt gebracht van het lid van de Vlaamse Regering dat bevoegd is voor het algemeen beleid inzake vastgoedbeheer;*

*b) het verlenen van vergunningen voor private ingebruikneming en van concessies op openbare domeingoederen;*

*c) de vestiging van zakelijke rechten op private domeingoederen of de verhuring of verpachting ervan.”* [↑](#footnote-ref-2)
3. Artikel 10, § 1, lid 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 25 juli 2014 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering (B.S. 01.08.2014) bepaalt:

*“§ 1. De Vlaamse minister, bevoegd voor het algemeen beleid inzake vastgoedbeheer, heeft, met betrekking tot de niet-bestemde onroerende goederen die behoren tot het domein van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest, delegatie voor:*

*1° het beheer ervan;*

*2° de vervreemding ervan, als de budgettaire weerslag niet meer dan 1.250.000 euro bedraagt.”* [↑](#footnote-ref-3)
4. Geen prekadastratie en voorafgaande perceelsidentificatie vereist voor akte van administratieve overdracht binnen dezelfde rechtspersoon (Koninklijk besluit d.d. 18/11/2013 tot aanvulling van de identificatieregels van onroerende goederen in een aan hypothecaire openbaarmaking onderworpen akte of stuk, en tot regeling van de voorafgaande neerlegging van een plan bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en van de aflevering door die algemene administratie van een nieuwe identificatie, is van toepassing op akten in de zin van art. 141 Hyp.W.). [↑](#footnote-ref-4)
5. Bij een overdracht van het administratief beheer binnen dezelfde rechtspersoon enkel voor zover er geopteerd wordt voor een administratieve akte, en niet voor een ministerieel besluit. [↑](#footnote-ref-5)
6. Bij een overdracht van het administratief beheer binnen dezelfde rechtspersoon enkel voor zover er geopteerd wordt voor een administratieve akte, en niet voor een ministerieel besluit. [↑](#footnote-ref-6)