

Omzendbrief VR/2024/42

Omzendbrief domeinbeheer

Vlaams minister van Buitenlandse Zaken,
Cultuur, Digitalisering en Facilitair
Management
Martelaarsplein 19, 1000 Brussel
02 552 60 00
kabinet.jambon@vlaanderen.be

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

Datum:

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

Inhoud

1	Toepassingsgebied.....	3
2	Definities.....	3
2.1	Bestemming.....	3
2.2	Bestemd onroerend goed.....	4
2.3	Beheer.....	4
2.4	Niet-bestemd onroerend goed.....	5
2.5	(Des) affectatie.....	5
2.6	Interne overdracht.....	5
2.7	Vervreemding.....	5
3	Bevoegdheid.....	6
3.1	Beheer van de bestemde onroerende goederen.....	6
3.2	Beheer en vervreemding van de niet-bestemde onroerende goederen.....	7
4	Procedures.....	7
4.1	Zonder tussenkomst van Het Facilitair Bedrijf.....	7
4.2	Met tussenkomst van Het Facilitair Bedrijf.....	8
4.2.1	Publicatie op de interne vastgoedmarkt.....	8
4.2.2	Terbeschikkingstelling.....	9
4.2.3	Opmaak van de opdracht door Het Facilitair Bedrijf.....	11
4.2.4	Afhandeling door de dienst Vastgoedtransacties van de Vlaamse Belastingdienst.....	13
4.2.5	Vergoeding.....	15
4.2.6	Tussentijds beheer van het onroerend goed.....	16
5	Overgangsmaatregel.....	16

1 Toepassingsgebied

Deze omzendbrief is van toepassing op de onroerende goederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest, die niet meer op een nuttige wijze kunnen worden aangewend voor het functionele doel waarvoor ze bestemd waren, ongeacht de beherende entiteit (d.i. een van de overheidsinstanties, vermeld in artikel I.3, 2°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018).

Deze omzendbrief wijst de beherende entiteiten op de procedures die ze moeten volgen als ze de bestemming van de onroerende goederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest willen wijzigen of als ze die onroerende goederen aan hun bestemming willen onttrekken.

Titel 4.2.1 (Publicatie op de interne vastgoedmarkt) is ook van toepassing op de onroerende goederen in eigendom van de overheidsinstanties, vermeld in artikel I.3, 2°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018.

2 Definities

2.1 **Bestemming**

Aan elk onroerend goed in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest moet een duidelijke **bestemming** worden toegekend. Dat is het functionele doel waarvoor het onroerend goed in het patrimonium wordt verworven of behouden.

In principe vloeit de bestemming impliciet voort uit de akte van verwerving en uit de aard van de kredieten waarop die verwerving wordt aangerekend. Als die regel moeilijk toepasbaar is (bijvoorbeeld bij verwerving door schenking of legaat), wordt de bestemming aangewezen in samenspraak met de Vlaamse minister, bevoegd voor het vastgoed.

2.2 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 functionele doel waarvoor het bestemd was.

Onroerende goederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest die binnen de projectzone van een onteigening liggen, behouden hun bestemde karakter en hebben bijgevolg een functioneel doel zolang het onteigeningsproject niet gerealiseerd is. In voorkomend geval is de bevoegdheidsregeling, vermeld in titel 3.1, van toepassing. De bevoegde minister of de persoon die daartoe gedelegeerd is, kan in voorkomend geval de opdracht tot het verlijden van de authentieke akte rechtstreeks aan de dienst Vastgoedtransacties van de Vlaamse Belastingdienst geven.

2.3 Beheer

Het feit dat een onroerend goed, in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest, bestemd is, impliceert dat het beheerd wordt of zal worden door de entiteit. Dat is de beheerder die de eigenaar (“de Vlaamse Gemeenschap” of “het Vlaamse Gewest”) vertegenwoordigt.

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 (die al dan niet juridische bindingen met de eigenaar heeft). In dat laatste geval is en blijft de 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 om een optimaal rendement van het onroerend goed te bewerkstelligen, zelfs als de bestemming tijdelijk niet gerealiseerd kan worden.

2.4 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 functionele doel waarvoor het bestemd was, en waaraan binnen de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest geen nieuwe bestemming gegeven kan worden.

2.5 (Des)affectedatie

Een onroerend goed in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest kan behoren tot het openbare domein of tot het private domein. Het onderscheid tussen openbaar of privaat domein valt niet samen met het al dan niet aanwezig zijn van een kadastraal perceelnummer. Een onroerend goed behoort tot het openbaar domein als het goed door een (uitdrukkelijke of impliciete) beslissing bestemd is tot het gebruik van allen of voor een openbare dienst.

Onroerende goederen die behoren tot het openbaar domein, zijn **geaffecteerd** en zijn buiten handel. Daardoor zijn ze niet vatbaar voor vervreemding, noch voor verkrijgende verjaring. Een niet-bestemd onroerend goed, dat behoort tot het openbaar domein en dat men wil vervreemden, moet eerst **gedesaffectedeerd** worden. De desaffectedatie gebeurt bij eenvoudige ministeriële beslissing die het goed zijn bestemming ontnemt tot het gebruik van allen of voor een openbare dienst gebruikt te worden, en vloeit dus impliciet voort uit de terbeschikkingstelling die de functioneel bevoegde minister getekend heeft.

2.6 Interne overdracht

Alleen in de volgende gevallen is er sprake van een **interne overdracht**:

- de overdracht van het administratieve beheer van een onroerend goed in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest, ook als het beheer wordt overgedragen van of naar een entiteit met rechtspersoonlijkheid. Dit is een louter administratieve overdracht binnen de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest;
- de overdracht van het eigendomsrecht van een onroerend goed van de Vlaamse Gemeenschap naar het Vlaamse Gewest of vice versa.

2.7 Vervreemding

Onder **vervreemding** wordt verstaan: de overdracht van het eigendomsrecht van een onroerend goed via verkoop of ruil.

Met vervreemding wordt niet bedoeld:

- de wederoverdracht die op basis van artikel 65 tot en met 73 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 wordt gevraagd. De beoordeling van het verzoek tot wederoverdracht behoort tot de bevoegdheid van de entiteit die het onroerend goed op basis van de bepalingen van het Onteigeningsdecreet heeft verworven. De bevoegde minister of de persoon die daartoe gedelegeerd is, kan in voorkomend geval de opdracht tot het verlijden van de authentieke akte rechtstreeks aan de dienst Vastgoedtransacties van de Vlaamse Belastingdienst geven;
- de verkoop aan de oorspronkelijke kandidaat-kopers die ingevolge de uitoefening van een recht van voorkoop als vermeld in artikel 56 van de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van wet, artikel 76 van de wet van 12 juli 1976 houdende bijzondere maatregelen inzake ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet bij de uitvoering van grote infrastructuurwerken of artikel 2.1.13 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, het goed initieel niet konden verwerven, maar waarbij finaal de doelstelling van het voorkooprecht, vermeld in de wetgeving, niet gerealiseerd is.

3 Bevoegdheid

Naargelang een onroerend goed in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest bestemd dan wel niet bestemd is, geldt een andere regeling voor de beslissingsbevoegdheid.

3.1 Beheer van de bestemde onroerende goederen

Het beheer van de bestemde onroerende goederen behoort tot de beslissingsbevoegdheid van elke Vlaamse minister in de aangelegenheden die hem of haar zijn toegewezen (artikel 6, 8°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 25 juli 2014 tot delegatie van beslissingsbevoegdheden aan de leden van de Vlaamse Regering).

Die delegatie geldt ook voor:

- de beslissing tot wijziging van de bestemming of tot het onttrekken van een onroerend goed aan zijn bestemming, als het lid van de Vlaamse Regering dat bevoegd is voor het vastgoed, onmiddellijk op de hoogte wordt gebracht van die beslissing;
- het verlenen van vergunningen voor private ingebruikneming en van concessies op openbare domeingooden;

- de vestiging van zakelijke rechten op private domeingoederen of de verhuring of verpachting ervan.

3.2 Beheer en vervreemding van de niet-bestemde onroerende goederen

Het beheer van de niet-bestemde onroerende goederen, alsook de vervreemding ervan, als de budgettaire weerslag niet meer dan 1.250.000 euro bedraagt, behoort tot de beslissingsbevoegdheid van de Vlaamse minister, bevoegd voor het vastgoed (artikel 10, §1, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 25 juli 2014 tot delegatie van beslissingsbevoegdheden aan de leden van de Vlaamse Regering).

In afwijking van het eerste lid van artikel 10, §1, heeft de Vlaamse minister, bevoegd voor de omgeving en de natuur, delegatie voor de vervreemding van bossen, groengebieden, natuurgebieden, viswaters en gronden voor de aanleg van openbare groene ruimten die aan hun bestemming onttrokken zijn (artikel 10, §1, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 25 juli 2014 tot delegatie van beslissingsbevoegdheden aan de leden van de Vlaamse Regering).

De bevoegdheid tot vervreemding van de Vlaamse minister, bevoegd voor de omgeving en de natuur, is niet algemeen en geldt bijgevolg alleen voor de vermelde categorieën van onroerende goederen.

4 Procedures

4.1 Zonder tussenkomst van Het Facilitair Bedrijf

Elke Vlaamse minister kan in de aangelegenheden die hem of haar zijn toegewezen, autonoom beslissen over de wijziging van de bestemming van een onroerend goed in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest.

Die bestemmingswijziging kan zonder tussenkomst van Het Facilitair Bedrijf gebeuren en resulteert in:

- de overdracht van het administratieve beheer van het onroerend goed binnen dezelfde rechtspersoon, ook als het beheer wordt overgedragen van of naar een entiteit met rechtspersoonlijkheid. Die louter administratieve overdracht wordt vastgesteld bij ministerieel besluit of bij administratieve akte die door de dienst Vastgoedtransacties van de Vlaamse Belastingdienst verleden wordt;
- de overdracht van het eigendomsrecht van het onroerend goed van de Vlaamse Gemeenschap naar het Vlaamse Gewest of vice versa. Die eigendomsoverdracht wordt

vastgesteld bij authentieke akte die door de dienst Vastgoedtransacties van de Vlaamse Belastingdienst verleden wordt.

In beide gevallen kan de betrokken minister of de persoon die daartoe gedelegeerd is, de opdracht rechtstreeks aan de dienst Vastgoedtransacties geven. Het Facilitair Bedrijf kan daarbij ondersteuning bieden.

De bestemmingswijziging wordt door de betrokken minister of door de persoon die daartoe gedelegeerd is, ter kennis gebracht van de Vlaamse minister, bevoegd voor het vastgoed, met een kopie van het ministerieel besluit of een kopie van de (administratieve of authentieke) akte.

De betrokken minister of de persoon die daartoe gedelegeerd is, brengt het Dienstencentrum Boekhouding (Departement Financiën en Begroting) ook op de hoogte van de bestemmingswijziging.

4.2 Met tussenkomst van Het Facilitair Bedrijf

Alleen in de volgende gevallen is de tussenkomst van Het Facilitair Bedrijf vereist:

- een onroerend goed in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest wordt ingevolge de bestemmingswijziging overgedragen aan de bevoegdheid van een andere Vlaamse minister, hetzij binnen dezelfde rechtspersoon, hetzij van de Vlaamse Gemeenschap aan het Vlaamse Gewest of vice versa;
- een onroerend goed in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest wordt definitief aan zijn bestemming onttrokken met het oog op vervreemding.

4.2.1 Publicatie op de interne vastgoedmarkt

Voordat een onroerend goed dat niet meer op een nuttige wijze kan worden aangewend voor het functionele doel waarvoor het bestemd was, vervreemd kan worden, publiceert de entiteit het goed gedurende een termijn van minstens één maand op de interne vastgoedmarkt om na te gaan of er aan het goed een nieuwe bestemming kan worden gegeven door een andere entiteit. Aangrenzende percelen worden zo veel mogelijk gegroepeerd gepubliceerd.

De publicatie op de interne vastgoedmarkt is verplicht en beoogt te vermijden dat, na vervreemding van een onroerend goed door een entiteit, een andere entiteit datzelfde onroerend goed voor andere doeleinden opnieuw moet verwerven.

Publicatie op de interne vastgoedmarkt is niet verplicht bij:

- onteigening door een andere overheid;
- ruil.

Voor de onroerende goederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest is de publicatie op de interne vastgoedmarkt evenmin verplicht bij:

- bestemmingswijziging (overdracht van het administratieve beheer) binnen de bevoegdheid van één Vlaamse minister, hetzij binnen dezelfde rechtspersoon, hetzij van de Vlaamse Gemeenschap aan het Vlaamse Gewest of vice versa;
- ruil van het administratieve beheer.

Als verschillende entiteiten aan het onroerend goed een nieuwe bestemming willen geven, en als ze onder elkaar geen overeenstemming bereiken, beslist de Vlaamse Regering aan welke geïnteresseerde entiteit het goed wordt overgedragen.

Voor de onroerende goederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest richt Het Facilitair Bedrijf daarover een nota aan de Vlaamse minister, bevoegd voor het vastgoed, die de Vlaamse Regering vraagt om een beslissing te nemen.

De Vlaamse Regering beslist in functie van het belang van elke entiteit bij de overname van het onroerend goed.

4.2.2 Terbeschikkingstelling

De entiteit die het onroerend goed in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest 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 persoon die daartoe gedelegeerd is, ter beschikking van de Vlaamse minister, bevoegd voor het vastgoed.

Aangrenzende percelen worden zo veel mogelijk gegroepeerd ter beschikking gesteld.

De terbeschikkingstelling gebeurt door middel van een nota die gericht is aan Het Facilitair Bedrijf, waarin ten minste de volgende elementen aan bod komen:

- de identificatie van het onroerend goed aan de hand van een uittreksel uit de kadastrale legger en het kadastrale plan, alsook de capakey, de uniforme sleutel voor de perceelsidentificatie;
- eventueel het opmetingsplan, inclusief de gegevens over precad¹ (als dat van toepassing is);

¹ Zie het koninklijk besluit van 18 november 2013 tot aanvulling van de identificatieregels van onroerende goederen in een aan de hypothecaire openbaarmaking onderworpen akte of stuk, en tot regeling van de voorafgaande neerlegging van een plan bij de AAPD en van de aflevering door die algemene administratie van een nieuwe identificatie en het ministerieel besluit van 18 november 2013 tot uitvoering van artikel 5 van het koninklijk besluit van 18 november 2013.

- een stedenbouwkundig uittreksel, inclusief de aanvullende vastgoedinformatie²;
- de eigendomstitel of het resultaat van de opzoeking bij het bevoegde kantoor Rechtszekerheid;
- het bodemattest³;
- de gebruikstoestand van het goed (opsomming van de rechten die met betrekking tot het goed aan derden zijn toegestaan), de bijbehorende stukken (authentieke akten, onderhandse overeenkomsten ...) en eventuele bijzonderheden ter plaatse;
- de (functionele) bestemming waarvoor het goed is of wordt aangewend;
- de bevestiging dat het goed nu niet meer voor die bestemming wordt aangewend, of de aanduiding van het tijdstip vanaf wanneer dat niet meer het geval zal zijn;
- in voorkomend geval, de vermelding dat het oorspronkelijke onteigeningsdoel al of niet gerealiseerd is, zodat kan worden beoordeeld of het recht van wederoverdracht al of niet van toepassing is;
- de vermelding van eventuele bijzondere voorwaarden die in de akte opgenomen moeten worden (bijvoorbeeld erfdiensbaarheden of opname in het openbaar domein van een andere overheid);
- de vermelding van de entiteiten die het goed een nieuwe bestemming willen geven, of de bevestiging dat er gedurende de termijn van de publicatie op de interne vastgoedmarkt geen interesse is getoond;
- als er gedurende de termijn van de publicatie op de interne vastgoedmarkt door een of meer entiteiten interesse is getoond: de vermelding van de bestemming, namelijk het functionele 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 (bijvoorbeeld opname in de Inventaris van het Onroerend Erfgoed, opname in het leegstandsregister of watertoets);
- als er gedurende de termijn van de publicatie op de interne vastgoedmarkt geen interesse is getoond:
 - o eventuele bekende interesse van derden (bijvoorbeeld stad of gemeente) in geval van vervreemding;
 - o alle andere stukken en inlichtingen die in het kader van de authentieke akte wettelijk verplicht zijn (EPC, keuring van de elektrische installaties of inspectierapport, asbestattest, keuring stookolietank of attest buitengebruikstelling en keuring CV, postinterventiedossier, inlichtingen van de syndicus, basisakte)⁴;
- in geval van vervreemding: het rekeningnummer waarop de opbrengst gestort moet worden.

² Zie artikel 5.2.1, §1, van de VCRO.

³ Zie artikel 2, 18°, van het Bodemdecreet.

⁴ Zie Handleiding opzoeken verkoop vastgoed.

4.2.3 Opmaak van de opdracht door Het Facilitair Bedrijf

4.2.3.1 Interne overdracht ingevolge bestemmingswijziging

Als er zich gedurende de termijn van de publicatie op de interne vastgoedmarkt (die minstens één maand bedraagt) een entiteit heeft aangemeld die aan het onroerend goed in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest een nieuwe bestemming wil geven, stelt Het Facilitair Bedrijf, op basis van de stukken en inlichtingen die de entiteit bij de terbeschikkingstelling aangeleverd heeft, de opdracht op die gericht is aan de dienst Vastgoedtransacties van de Vlaamse Belastingdienst⁵.

Die opdracht wordt getekend door de Vlaamse minister, bevoegd voor het vastgoed, of door de leidend ambtenaar van Het Facilitair Bedrijf als die daartoe gedelegeerd is.

De bestemmingswijziging resulteert in:

- de overdracht van het administratieve beheer van het onroerend goed binnen dezelfde rechtspersoon, ook als het beheer wordt overgedragen van of naar een entiteit met rechtspersoonlijkheid. Die louter administratieve overdracht wordt vastgesteld bij een door de bevoegde ministers gezamenlijk te treffen ministerieel besluit of bij een administratieve akte die door de dienst Vastgoedtransacties van de Vlaamse Belastingdienst verleden wordt;
- de overdracht van het eigendomsrecht van het onroerend goed van de Vlaamse Gemeenschap naar het Vlaamse Gewest of vice versa. Die eigendomsoverdracht wordt vastgesteld bij authentieke akte die door de dienst Vastgoedtransacties van de Vlaamse Belastingdienst verleden wordt.

4.2.3.2 Onttrekken van een onroerend goed aan zijn bestemming met het oog op vervreemding

Als aan een onroerend goed in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest geen nieuwe bestemming kan worden gegeven, wordt het goed definitief aan zijn bestemming onttrokken en wordt dat onroerend goed op de datum van de terbeschikkingstelling als niet bestemd beschouwd.

Het Facilitair Bedrijf wordt belast met de optimale valorisatie van de niet-bestemde onroerende goederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest en beoordeelt, onder het gezag en de verantwoordelijkheid van de Vlaamse minister, bevoegd voor het vastgoed, de meest aangewezen wijze om tot valorisatie over te gaan.

⁵ Bij een overdracht van het administratieve beheer binnen dezelfde rechtspersoon geldt dat alleen als er geopteerd wordt voor een administratieve akte, en niet voor een ministerieel besluit.

Het Facilitair Bedrijf neemt daartoe zelf de nodige initiatieven of geeft opdrachten (bijvoorbeeld een opdracht tot schatting) aan derden, zowel intern als extern (bijvoorbeeld notarissen, vastgoedmakelaars of landmeterskantoren) met naleving van de regelgeving over overheidsopdrachten. In het laatste geval vervult Het Facilitair Bedrijf een coördinerende en superviserende rol en waakt het over een snelle en efficiënte afhandeling van de vastgoeddossiers.

Het Facilitair Bedrijf gaat na of er in de onmiddellijke nabijheid van het goed dat ter beschikking gesteld is, nog andere onroerende goederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest liggen, hetzij in beheer van de entiteit die het goed ter beschikking heeft gesteld, hetzij in beheer van een andere entiteit, die ook voor vervreemding in aanmerking kunnen komen, en vraagt dat na bij de betrokken entiteit, die de goederen in voorkomend geval ter beschikking stelt overeenkomstig titel 4.2.2.

Op basis van de stukken en inlichtingen die de entiteit bij de terbeschikkingstelling aangeleverd heeft, stelt Het Facilitair Bedrijf de opdracht op die gericht is aan de dienst Vastgoedtransacties van de Vlaamse Belastingdienst.

Die opdracht wordt getekend door:

- de Vlaamse minister, bevoegd voor het vastgoed, in voorkomend geval na machtiging door de Vlaamse Regering als de budgettaire weerslag van de vervreemding meer dan 1.250.000 euro bedraagt (artikel 10, §1, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 25 juli 2014 tot delegatie van beslissingsbevoegdheden aan de leden van de Vlaamse Regering);
- de leidend ambtenaar van Het Facilitair Bedrijf als die daartoe gedelegeerd is.

Voor de vervreemdingen van onroerende domeingoederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest waarvan de geschatte waarde meer dan 10.000.000 euro bedraagt, is de voorafgaande toestemming van het Vlaams Parlement vereist (artikel 3, tweede lid, van het decreet van 8 maart 2024 over het vervreemden van onroerende domeingoederen en het vestigen en vervreemden van zakelijke rechten).

4.2.3.2.1. Vervreemding onder (gebruiks)voorwaarden

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

Als een Vlaamse minister of de persoon die daartoe gedelegeerd is, evenwel van oordeel is daartoe voldoende gegronde redenen te hebben, kan die een onroerend goed ter beschikking

stellen van Het Facilitair Bedrijf met de uitdrukkelijke vraag om aan de vervreemding voorwaarden te verbinden (bijvoorbeeld op het vlak van het toekomstige gebruik). Het Facilitair Bedrijf onderzoekt de mogelijkheden daartoe, alsook de voorwaarden (onder ander de opbrengst) waaronder de vervreemding gerealiseerd kan worden, en adviseert de Vlaamse minister, bevoegd voor het vastgoed, daarover. Na akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor het vastgoed, wordt de vervreemding vervolgens in die zin doorgevoerd. Als de Vlaamse minister, bevoegd voor het vastgoed, er niet mee instemt, wordt het dossier ter beslissing voorgelegd aan de Vlaamse Regering.

4.2.3.2.2. Het vestigen van zakelijke rechten en het sluiten van langetermijnhuurcontracten

Vanwege het strategische, maatschappelijke of erfgoedkundige belang van het onroerend goed kan de Vlaamse minister, bevoegd voor het vastgoed, ervoor opteren om het niet-bestemde onroerend goed in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest niet te vervreemden, maar er zakelijke rechten op te vestigen (bijvoorbeeld recht van erfpacht of recht van opstal) of langetermijnhuurcontracten te sluiten.

In voorkomend geval stelt de Vlaamse minister, bevoegd voor het vastgoed, op advies van Het Facilitair Bedrijf aan de functioneel bevoegde minister voor om af te wijken van het principe van vervreemding. Als daarover geen consensus kan worden bereikt, wordt de beslissing door de Vlaamse Regering genomen.

Als een beleidsbeslissing over valorisatie is genomen, stelt Het Facilitair Bedrijf op basis van de informatie die de beherende entiteit aangeleverd heeft, de opdracht op die gericht is aan de dienst Vastgoedtransacties van de Vlaamse Belastingdienst.

4.2.4 Afhandeling door de dienst Vastgoedtransacties van de Vlaamse Belastingdienst

4.2.4.1 Interne overdracht ingevolge bestemmingswijziging

De dienst Vastgoedtransacties staat in voor de verdere afhandeling van het dossier conform de opdracht die Het Facilitair Bedrijf gegeven heeft⁶.

De dienst Vastgoedtransacties rapporteert periodiek over de voortgang van het dossier aan Het Facilitair Bedrijf, die op zijn beurt aan de overdragende entiteit en aan de verwervende entiteit rapporteert.

⁶ Bij een overdracht van het administratieve beheer binnen dezelfde rechtspersoon geldt dat alleen als er geopteerd wordt voor een administratieve akte, en niet voor een ministerieel besluit.

De dienst Vastgoedtransacties stuurt de ontwerpakte naar Het Facilitair Bedrijf, naar de overdragende entiteit en naar de verwervende entiteit, die hun eventuele opmerkingen tijdig aan de dienst Vastgoedtransacties bezorgen.

De dienst Vastgoedtransacties stuurt een kopie van de (administratieve of authentieke) akte naar Het Facilitair Bedrijf en naar de overdragende entiteit. De dienst Vastgoedtransacties bezorgt ook een afschrift aan de verwervende entiteit.

Het Facilitair Bedrijf brengt het Dienstencentrum Boekhouding (Departement Financiën en Begroting) ook op de hoogte van die bestemmingswijziging.

4.2.4.2 Onttrekken van een onroerend goed aan zijn bestemming met het oog op vervreemding

De dienst Vastgoedtransacties staat in voor de verdere afhandeling van het dossier conform de opdracht die Het Facilitair Bedrijf gegeven heeft.

4.2.4.2.1. Aanbieden van het recht van wederoverdracht aan de onteigende partij(en)

De dienst Vastgoedtransacties biedt de onteigende partij(en) in voorkomend geval het recht van wederoverdracht aan conform de toepasselijke regelgeving⁷.

4.2.4.2.2. Aanbieden van het recht van voorkeur aan de Vlaamse Grondenbank

De dienst Vastgoedtransacties biedt de Vlaamse Grondenbank in voorkomend geval het recht van voorkeur aan conform de toepasselijke regelgeving⁸ en rekening houdende met de afspraken hierover tussen Het Facilitair Bedrijf en de Vlaamse Landmaatschappij.

4.2.4.2.3. Voeren van publiciteit

In voorkomend geval maakt de dienst Vastgoedtransacties, conform de gegeven opdracht, de vervreemding openbaar door passende en evenredige publiciteitsmaatregelen (artikel 5, eerste en tweede lid, van het decreet van 8 maart 2024 over het vervreemden van onroerende domeingoederen en het vestigen en vervreemden van zakelijke rechten).

4.2.4.2.3. Opvolging en nazorg

⁷ Zie artikel 23 van de wet van 17 april 1835 op de onteigening ten algemene nutte en artikel 65 tot en met 73 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.

⁸ Zie artikel 19/1, 19/2, 19/3 en 19/4 van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen.

De dienst Vastgoedtransacties rapporteert periodiek over de voortgang van het dossier aan Het Facilitair Bedrijf, die op zijn beurt aan de beherende entiteit rapporteert.

De dienst Vastgoedtransacties stuurt de ontwerpakte zowel naar Het Facilitair Bedrijf als naar de beherende entiteit, die beide hun eventuele opmerkingen tijdig aan de dienst Vastgoedtransacties bezorgen.

De Dienst Vastgoedtransacties bezorgt een kopie van de authentieke akte aan Het Facilitair Bedrijf en aan de beherende entiteit.

Het Facilitair Bedrijf brengt het Dienstencentrum Boekhouding (Departement Financiën en Begroting) ook op de hoogte van de vervreemding.

4.2.5 Vergoeding

4.2.5.1 Interne overdracht ingevolge bestemmingswijziging

Bij de interne overdracht van een onroerend goed in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest wordt geen vergoeding betaald door de verwervende entiteit aan de overdragende entiteit. Enkel mits uitdrukkelijk akkoord van de minister bevoegd voor het algemeen beleid inzake vastgoedbeheer kan hiervan worden afgeweken.

Dat geldt alleen bij:

- de overdracht van het administratieve beheer van het onroerend goed binnen dezelfde rechtspersoon, ook als het beheer wordt overgedragen van of naar een entiteit met eigen rechtspersoonlijkheid;
- de overdracht van het eigendomsrecht van de Vlaamse Gemeenschap naar het Vlaamse Gewest of vice versa.

4.2.5.2 Onttrekken van een onroerend goed aan zijn bestemming met het oog op vervreemding

Behalve bij decretale afwijking (bijvoorbeeld begrotingsfonds) komen de opbrengsten uit vervreemding van de niet-bestemde onroerende goederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest in de algemene middelen van de Vlaamse Gemeenschap.

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

4.2.6 Tussentijds beheer van het onroerend goed

4.2.6.1 Interne overdracht ingevolge bestemmingswijziging

Het onroerend goed in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest blijft tot de bevoegdheid en de verantwoordelijkheid van de voorheen functioneel bevoegde minister behoren, aangezien 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 voor het onroerend goed.

4.2.6.2 Onttrekken van een onroerend goed aan zijn bestemming met het oog op (externe) vervreemding

Vanaf het ogenblik dat een onroerend goed in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest definitief aan zijn bestemming is onttrokken⁹, is de Vlaamse minister, bevoegd voor het vastgoed, bevoegd en verantwoordelijk voor de valorisatie van het goed.

De entiteit die het onroerend goed ter beschikking heeft gesteld, blijft tot het verlijden van de authentieke akte instaan voor het beheer van het onroerend goed.

In afwijking van titel 2.3 (Beheer) omvat het tussentijdse beheer alleen:

- 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 ...).

5 Overgangsmaatregel

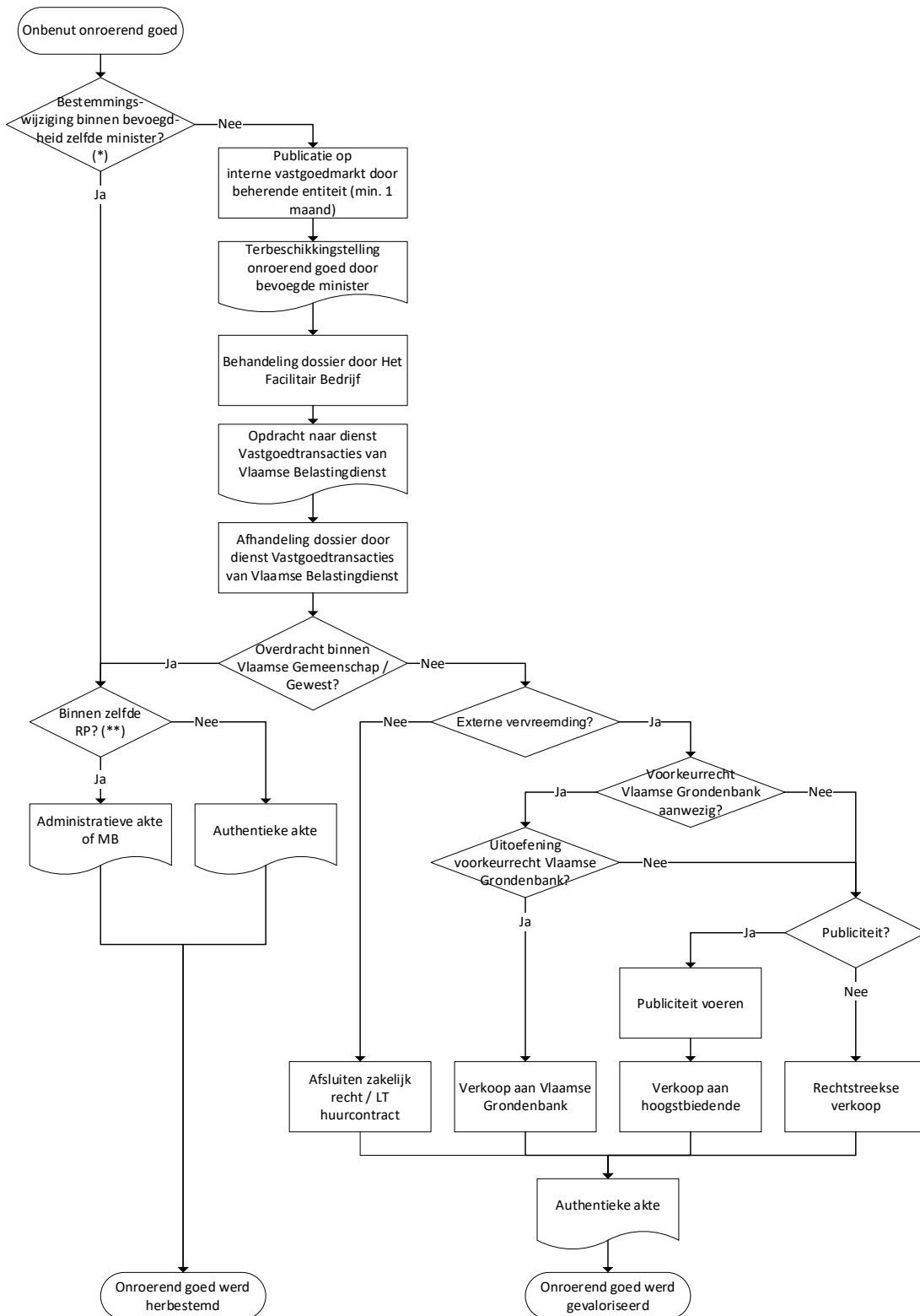
Onroerende goederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest waarvoor de opdracht tot verkoop vóór het dienstorder CSG 95/5 "handleiding domeinbeheer" van 23 mei 1995 rechtstreeks aan het aankoopcomité werd gegeven en waarvoor de tussenkomst van Het Facilitair Bedrijf volgens deze omzendbrief vereist is, moeten opnieuw ter beschikking

⁹ Dat is op de datum van de terbeschikkingstelling die de functioneel bevoegde minister getekend heeft, als er zich gedurende de termijn van de publicatie op de interne vastgoedmarkt geen enkele entiteit heeft aangemeld die aan het onroerend goed een nieuwe bestemming wil geven.

gesteld worden van de Vlaamse minister, bevoegd voor het vastgoed, volgens de procedure, vermeld in titel 4.2, voor ze vervreemd kunnen worden.

Jan JAMBON

Minister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Buitenlandse Zaken, Cultuur, Digitalisering en Facilitair Management



(*) Er is enkel sprake van 'bestemmingswijziging' wanneer het gaat om de rechtspersonen Vlaamse Gemeenschap en/of Vlaams Gewest
 (**) Enkel binnen de rechtspersoon Vlaamse Gemeenschap of Vlaams Gewest

