



**BRUSSEL PLAATSELIJKE BESTUREN**  
**GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL**

REF: 2015/14

Omzendbrief betreffende  
*de verwerving of vervreemding van een eigendomsrecht of  
van zakelijke rechten op onroerende goederen.*

*Aan de gemeenten*

*Aan de politiezones*

*Aan de lokale instellingen erkend voor het beheer van de  
temporalien van de eredienst.*

22-12-2015

Sinds de regionalisering van het administratief toezicht op de akten van de plaatselijke besturen worden de vastgoedtransacties van deze overheden nog steeds gecontroleerd met betrekking tot de omzendbrief van de Gouverneur van de Provincie Brabant d.d. 22 maart 1982.

Bovendien is het Brussels Hoofdstedelijk Gewest sinds 1 januari 2015 in het kader van de zesde staatshervorming bevoegd voor de raming, de onderhandeling en de authenticatie waarvoor de Federale Comités tot aankoop van onroerende goederen eerder bevoegd waren (behalve voor wat betreft de verrichtingen met betrekking tot onroerende goederen die uitsluitend onder de federale bevoegdheid vallen). Daartoe werd het Gewestelijk Comité tot aankoop van onroerende goederen (GCAO) opgericht.

De evolutie van de reglementaire, institutionele, technologische en administratieve context maakt dat het belangrijk is om de instructies ter zake te actualiseren. Deze omzendbrief heft de voormelde omzendbrief op en vervangt ze.

Ze past in een optiek van administratieve vereenvoudiging, modernisering en eerbiediging van de autonomie van de plaatselijke besturen. De wettigheid en de eerbiediging van het algemeen belang moeten evenwel worden gecontroleerd. Zo zullen de beslissingen van de plaatselijke besturen in dit kader de gelijkheids- en transparantiebeginselen naleven.

Tevens dient elke beslissing van een Plaatselijk bestuur te worden genomen, in naleving van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik der talen in bestuurszaken.

## Inhoudsopgave

Afdeling I: Wettelijke basis.....	3
1. Gemeenten .....	3
2. Politiezones.....	3
3. Erkende lokale instellingen voor het beheer van de temporalien van de eredienst.....	3
Afdeling II: Toepassingsgebied en algemene principes .....	4
1. Toepassingsgebied.....	4
2. Algemene principes .....	4
3. Eerbiediging van het algemeen belang .....	4
4. Het begrip " <i>onteigenbaar goed</i> ".....	4
5. Herbestemming van het goed .....	4
Afdeling III: Schatting van het goed.....	5
1. Gewestelijk Comité tot aankoop van onroerende goederen (GCAO).....	5
2. Notarissen, landmeters-experten en vastgoedmakelaars .....	5
3. Geldigheid van de schattingen .....	6
4. Hergebruiksvergoedingen.....	6
5. Recht van voorkoop.....	6
Afdeling IV: Samenstelling en overdracht van de dossiers .....	7
1. Samenstelling van de dossiers .....	7
2. Overdracht van dossiers .....	7
Afdeling V: Transactievormen .....	8
1. Voorwaarden verbonden aan de overdracht of verwerving van zakelijke rechten.....	8
2. Verwerving van zakelijke rechten .....	8
3. Overdracht van zakelijke rechten .....	8
a. Bekendmaking .....	8
b. Openbare verkoop .....	8
c. Onderhandse verkoop .....	9
Besluit.....	9

## Afdeling I: Wettelijke basis

### 1. Gemeenten

Artikel 1, 6° van het besluit van de Regering van 16 juli 1998 betreffende de overlegging aan de Regering van de akten van de gemeentelijke overheden met het oog op de uitoefening van het administratief toezicht, schrijft voor dat de akten van de gemeentelijke overheden met betrekking tot "de verwerving of vervreemding van een eigendomsrecht of van zakelijke rechten op onroerende goederen" binnen twintig dagen vanaf het moment dat ze zijn genomen aan de toezichthoudende overheden moeten worden toegezonden. Het algemeen toezicht, geregeld door artikel 9 van de ordonnantie van 14 mei 1998 houdende regeling van het administratief toezicht op de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, is van toepassing op die akten.

### 2. Politiezones

Artikel 1, 5° van het besluit van de Regering van 19 juli 2001 betreffende de overlegging aan de Regering van de akten van de overheden van de meergemeentepolitiezones met het oog op de uitoefening van het administratief toezicht, schrijft voor dat de akten van de meergemeentelijke politiezones met betrekking tot "de verwerving of vervreemding van een eigendomsrecht of van zakelijke rechten op onroerende goederen" binnen twintig dagen vanaf het moment dat ze zijn genomen aan de toezichthoudende overheden moeten worden overhandigd. Het algemeen toezicht, geregeld door artikel 9 van de ordonnantie van 19 juli 2001 houdende regeling van het administratief toezicht op de meergemeentezones van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, is van toepassing.

### 3. Erkende lokale instellingen voor het beheer van de temporeliën van de eredienst

Artikel 62 van het keizerlijk decreet van 30 december 1809 op de kerkfabrieken, gewijzigd door de ordonnantie van 19 februari 2004, bepaalt het volgende: "Onroerende kerkgoederen mogen niet verkocht, vervreemd, geruild of zelfs voor langer dan negen jaar verhuurd worden dan na een gemotiveerde beraadslaging van de raad waaraan een evaluatie van de Ontvanger der registratie, het advies van de diocesane bisschop en de machtiging van de Regering worden gevoegd, indien het bedrag van de akte het bedrag van 10.000 EUR overschrijdt." In een advies van de Raad van State dat op 21 december 1808 door de keizer werd bekrachtigd, werd het principe van advies van de religieuze autoriteit en van autorisatie van de toezichthoudende overheid uitgebreid naar de verwervingen.

Bij afwezigheid van een specifieke tekst worden deze bepalingen toegepast op alle erkende erediensten.

## Afdeling II: Toepassingsgebied en algemene principes

### 1. Toepassingsgebied

Deze omzendbrief beoogt de verwerving of de vervreemding van een eigendomsrecht of van zakelijke rechten op onroerende goederen.

### 2. Algemene principes

Bij de verwerving of vervreemding van onroerende goederen of rechten dienen de volgende principes te worden nageleefd:

- a. De handelswaarde van het onroerend goed of van het vastgoedrecht moet vooraf worden geschat, zelfs bij kostenloze verwervingen of vervreemdingen. Ze kan vooraf worden geschat in het geval van verwerving bij uitoefening van een voorkooprecht.
- b. In geval van vervreemding is de regel van de hoogstbiedende van toepassing.
- c. In geval van verwerving dient de billijke prijs de regel te zijn.
- d. In het kader van een onteigeningsprocedure of bij de verwerving van "onteigenbare goederen", kunnen de gemeenten een hergebruiksvergoeding toekennen die in het bedrag van de door het GCAO opgestelde schatting is opgenomen.

### 3. Eerbiediging van het algemeen belang.

De eerbiediging van het algemeen belang houdt het zogenoemde beheer als een goede huisvader in. In principe mag een goed niet worden vervreemd voor een prijs lager dan die van de schatting. Ook mag de aankoop van een goed voor een prijs hoger dan de geschatte prijs in principe niet worden overwogen. Indien deze principes niet kunnen worden nageleefd, moet daarvoor de reden worden gegeven.

### 4. Het begrip "onteigenbaar goed"

Onder "onteigenbaar goed" wordt verstaan:

- elk onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van een onteiengingsbesluit dat door een openbaar gezag vanwege het algemeen nut is genomen;
- elke verwerving van onroerende goederen die nodig zijn voor de realisatie van een operationeel programma bestaande uit een dienstopdracht van algemeen nut en waarvan het wettelijk kader verwijst naar de onteigeningsmogelijkheid vanwege het algemeen nut (bijvoorbeeld: ordonnantie voor stadsherwaardering in het kader van de programma's voor "Duurzame Wijkcontracten", "Stadsvernieuwingscontracten" of het "Stedelijk beleid").

### 5. Herbestemming van het goed

Een goed dat door een plaatselijk bestuur bestemd is voor één van haar overheidstaken moet worden beschouwd als het openbaar domein van dit plaatselijk bestuur. Dit goed kan dus niet worden vervreemd. Vóór een eventuele vervreemding zal dit goed dus een nieuwe bestemming moeten

krijgen. Zo zal het terecht komen in het private domein van het plaatselijk bestuur dat er dus afstand van kan nemen.

Bijgevolg zal de bevoegde lokale overheid eerst een snelle beslissing los van de herbestemming moeten goedkeuren. Daarmee zal het goed niet meer bestemd zijn voor publiek gebruik of zal worden vastgesteld dat dit publiek gebruik wordt stopgezet.

In dit kader is een openbaar onderzoek niet verplicht. Daarentegen kan het wel nuttig zijn om de lokale overheden in te lichten en om verdere geschillen te voorkomen.

## Afdeling III: Schatting van het goed

### 1. Gewestelijk Comité tot aankoop van onroerende goederen (GCAO)

De schattingen door het GCAO voldoen aan alle garanties en kenmerken die verwacht worden van een openbaar bestuur dat onderworpen is aan de vereiste verplichtingen van neutraliteit en onpartijdigheid.

De prestaties van het GCAO (schatting van de waarde van onroerende goederen, authenticatie van akten, onderhandelingen, organisatie van openbare verkopen, ...) zijn ten laste van de gewestelijke begroting, behalve bepaalde kosten verbonden aan de operaties voor bekendmaking, bijvoorbeeld van openbare verkopen van onroerende goederen.

Elke aanvraag mag worden gedaan via het centrale e-mailadres van het Gewestelijk Comité tot aankoop van onroerende goederen ([GCAO@aspirisAK@pro.brussels](mailto:GCAO@aspirisAK@pro.brussels)). Het GCAO zal per e-mail een ontvangstbevestiging van de aanvraag bezorgen.

### 2. Notarissen, landmeters-experten en vastgoedmakelaars

Wanneer het GCAO binnen een termijn van zestig dagen vanaf de datum waarop de aanvraag voor de schatting van een goed werd ingediend (gestaafd door het ontvangstbewijs van de GCAO), geen verslag van schatting heeft opgesteld, kunnen de plaatselijke besturen het goed laten schatten door een notaris, een landmeter-expert op het gebied van onroerend goed of een vastgoedmakelaar. In dit geval zal het plaatselijk bestuur de GCAO op de hoogte brengen dat ze beroep doet op een notaris, een landmeter-expert of een vastgoedmakelaar.

Twee essentiële voorwaarden moeten worden vervuld:

1° De schatter moet worden aangewezen conform de van kracht zijnde regelgeving inzake overheidsopdrachten.

2° De schatter moet zich houden aan de gedragsnormen van zijn beroep.

Zo kan beroep worden gedaan op een landmeter-expert voor zover hij is ingeschreven op het in artikel 3 van de wet van 11 mei 2003 tot oprichting van Federale Raden van landmeters-experten bedoelde register. Op de website van de FOD Economie is de lijst met landmeters-experten te vinden via de volgende link:

[http://economie.fgov.be/nl/ondernemingen/leven\\_onderneming/oprichting/toegang\\_beroep/vrije\\_intelle  
ctuele\\_beropen/landmeters\\_experten/](http://economie.fgov.be/nl/ondernemingen/leven_onderneming/oprichting/toegang_beroep/vrije_intelle_ctuele_beropen/landmeters_experten/)

Tevens kan een makelaar deze opdracht slechts uitoefenen op voorwaarde dat hij is ingeschreven op het in artikel 3 van de wet van 11 mei 2003 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar bedoelde register.

Via de website van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars (BIV) kan men via de volgende link nagaan of een makelaar gemachtigd is om het beroep uit te oefenen:

[http://www.ipi.be/NH\\_8.php?lingua=NL](http://www.ipi.be/NH_8.php?lingua=NL)

De lijst van notarissen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kan worden geraadpleegd op de website van de Kamer van notarissen:

<http://www.brunot.be/>

### 3. Geldigheid van de schattingen

Het proces-verbaal van schatting van het onroerend goed dat aan de toezichthoudende overheid is overgedragen moet minder dan één jaar oud zijn. Als dit document ouder is, moet de geldigheid van de schatting door het GCAO of de expert die het proces-verbaal heeft opgesteld schriftelijk aan het plaatselijk bestuur worden bevestigd.

### 4. Hergebruiksvergoedingen

Bij de verwerving van een onteigenbaar onroerend goed is het plaatselijk bestuur gemachtigd om in de aankoopprijs een hergebruiksvergoeding te verrekenen. Deze vergoeding moet gerechtvaardigd en nauwkeurig zijn. Het hierna volgend degressieve barema dat door het Federaal Aankoopcomité wordt toegepast, wordt ter informatie bezorgd:

Geschatte waarde van het gebouw:	Vergoeding:
Tot 7.500,00 euro	27,00 %
Tussen 7.500,01 en 17.500,00 euro	25,10 %
Tussen 17.500,01 en 25.000,00 euro	23,40 %
Tussen 25.000,01 en 37.500,00 euro	22,20 %
Tussen 37.500,01 en 50.000,00 euro	21,10 %
Tussen 50.000,01 en 100.000,00 euro	19,00 %
Tussen 100.000,01 en 175.000,00 euro	17,50 %
Tussen 175.000,01 en 250.000,00 euro	17,00 %
Tussen 250.000,01 en 312.500,00 euro	16,50 %
Meer dan 312.500,01 euro	16,00 %

### 5. Recht van voorkoop

Het voorkooprecht biedt de plaatselijke besturen de mogelijkheid om een onroerend goed dat door de eigenaar vrijwillig te koop wordt aangeboden, prioritair te verwerven. Titel VII van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening bepaalt en regelt het mechanisme van het voorkooprecht in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Als een plaatselijk bestuur beslist om zijn recht van voorkoop op een onroerend goed uit te oefenen, is het vrijgesteld van de verplichting om de waarde van het goed waarop het voorkooprecht geldt, te laten schatten.

## Afdeling IV: Samenstelling en overdracht van de dossiers

### 1. Samenstelling van de dossiers

Wanneer de toezichhoudende overheden zich moeten uitspreken over de akte waarmee een plaatselijk bestuur beslist om een vastgoedtransactie te verrichten, dient de zending aan deze overheden alle stukken te bevatten waarmee de wettigheid van deze akte kan worden nagegaan en het algemeen belang kan worden eerbiedigd. Zo moeten de dossiers de volgende documenten bevatten:

1) een eensluidend verklaarde kopie van de beslissing van het bevoegde orgaan

In de preambule van de beslissing worden alle redenen aangedragen die de transactie en de praktische modaliteiten daarvan omkleden. Zo vinden we er:

a) de aard, de ligging, de oppervlakte van het betrokken goed

b) de wijze van vervreemding of verwerving of ruil

c) indien bekend, de identiteit van de medecontractant

d) de redenen en voordelen van de operatie voor het plaatselijk bestuur

e) de bestemming van het goed.

f) de personen die door de bevoegde autoriteit gemachtigd zijn om de akte namens het plaatselijk bestuur te ondertekenen.

g) de naam van de persoon die de akte zal moeten authenticeren.

2) Een proces-verbaal van schatting van het goed van minder dan een jaar oud, behalve in geval van uitoefening van een recht van voorkoop. Dit document zal het voorwerp uitmaken van een hierna volgend hoofdstuk.

3) De voorgaande beraadslagingen die betrekking hebben op hetzelfde dossier.

4) In geval van openbare procedure, het bestek betreffende de verkoop of het project ervan.

5) In het geval van een onteigeningsprocedure, het administratief dossier in dit verband en meer bepaald het onteigeningsplan, de processen-verbaal van opening en afsluiting van het openbaar onderzoek, het onteigeningsbesluit.

### 2. Overdracht van dossiers

Voor de aangesloten plaatselijke besturen worden de dossiers via geauthenticeerde elektronische weg aan de toezichhoudende overheden bezorgd. Momenteel is deze wijze van overdracht mogelijk met het platform Bosonline. De anderen mogen de dossiers op papier blijven overdragen. De papieren dossiers worden systematisch gedematerialiseerd. Nietjes zijn dus verboden. Bovendien is één exemplaar voldoende.

## Afdeling V: Transactievormen

### 1. Voorwaarden verbonden aan de overdracht of verwerving van zakelijke rechten

De bepalingen met betrekking tot de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems zullen worden nageleefd.

### 2. Verwerving van zakelijke rechten

In geval van aankoop zal de verkoper de wijze van verwerving kunnen kiezen. In dit geval moet men zich ervan vergewissen dat de verwerving gebeurt in de staat van het goed op het moment dat de akte wordt ondertekend.

Elke aankoop voor een prijs die hoger is dan de schatting van het goed moet op correcte wijze worden gerechtvaardigd.

### 3. Overdracht van zakelijke rechten

#### a. Bekendmaking

Overeenkomstig artikel 118 van de nieuwe gemeentewet was bij vervreemding van het patrimonium van een plaatselijk bestuur een inlichting d.m.v. een onderzoek "de commodo et incommodo" vereist. Dit onderzoek is voortaan niet meer verplicht. Het is echter vanzelfsprekend dat het plaatselijk bestuur in geval van vervreemding alle belang heeft bij een bekendmaking op grote schaal om de totstandkoming van het patrimonium te optimaliseren.

Het gelijkheidsbeginsel tussen de potentiële kopers moet worden nageleefd. Het plaatselijk bestuur dat een onroerend goed vervreemdt, zal bijgevolg via alle passende middelen (aankondigingen in kranten, bekendmaking op gespecialiseerde websites, op zijn eigen site, beroep bij het GCAO, etc.) bewijzen aanleveren van de voorafgaande bekendmaking.

In bepaalde bijzondere omstandigheden kan een uitzondering op het bekendmakingsbeginsel worden toegestaan (zie infra).

#### b. Openbare verkoop

In het kader van een notariële openbare verkoop moet de minimum startprijs gelijk zijn aan het bedrag van de schatting. Het plaatselijk bestuur kan een hogere startprijs vastleggen. Het goed zal aan de hoogstbiedende worden toegekend. Een opbod kan echter worden geweerd als de belangstellende niet voldoende solvabiliteitsgaranties kan voorleggen.

Indien de verkregen prijs na afloop van de zitting van de openbare verkoop lager zou zijn dan het bedrag van de schatting, dan kan het goed worden toegewezen met recht van opbod om een betere prijs te krijgen. Als dit recht van opbod wordt uitgeoefend, zal de verkoop pas definitief zijn tijdens een nieuwe verkoopzitting. Zowel na de eerste als na de tweede zitting kan het goed ook uit de verkoop worden gehaald.

Als de prijs die bij de toewijzing wordt verkregen lager is dan de geschatte prijs moet de verkoper zijn beslissing om het goed te verkopen motiveren.



### c. Onderhandse verkoop

#### Onderhandelingen

In het geval van een onderhandse verkoop kan de verkoper beroep doen op het CAO om de onderhandelingen met de potentiële kopers te verzorgen.

#### Onderhandse verkoop zonder bekendmaking

De beslissing tot onderhandse verkoop zonder bekendmaking aan een welbepaalde persoon moet in het kader van het algemeen belang worden gemotiveerd omdat dit belang het resultaat kan zijn van bijzondere feitelijke omstandigheden (zoals de verkoop van overtollige weg aan een buurtbewoner) waarbij erop moet worden toegezien dat de geschatte prijs verkregen wordt.

#### Onderhandse verkoop met bekendmaking

In het kader van een onderhandse verkoop met bekendmaking zal het plaatselijk bestuur erop toezien dat de hoogste prijs verkregen wordt. Daartoe wordt aanbevolen om een verkoopprijs vast te stellen die hoger is dan de geschatte prijs van het goed. Als er voor het goed meerdere belangstellenden zijn, zal het principe van verkoop aan de hoogstbiedende van toepassing zijn.

Als het goed moet worden verkocht voor een prijs die lager is dan de schatting, dan moet deze beslissing worden gemotiveerd.

#### Onderhandse verkoop met bekendmaking en biedprocedures

De plaatselijke besturen kunnen een aanbestedingsprocedure voorzien. In dit geval zal het plaatselijk bestuur het goed toewijzen aan de kandidaat die het hoogste bod heeft uitgebracht en aan de vervreemdingsvoorwaarden voldoet.

Anderzijds wordt aanbevolen om:

- een termijn te voorzien, die kan worden verlengd, voor het uitbrengen van een bod
- over te gaan tot de opening van het openbaar bod
- de niet-geselecteerde kandidaten schriftelijk op de hoogte te brengen met vermelding van het hoogste bod.

Als de verkoop wordt gesloten voor een prijs die lager is dan de geschatte prijs, moet deze beslissing worden gemotiveerd.

### Besluit

De eerder vermelde instructies zullen ervoor zorgen dat u mij de dossiers met betrekking tot de vastgoedverrichtingen gemakkelijker en sneller kunt bezorgen. Bij naleving van deze instructies kunnen mijn diensten op een meer doeltreffende wijze een zinvol en passend gevolg geven aan die dossiers. Uiteraard staan mijn diensten steeds te uwer beschikking voor bijkomende inlichtingen.

De Minister-President

Rudi Vervoort