

MATTHIAS DIEPENDAELE

MINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN ECONOMIE, INNOVATIE EN INDUSTRIE, BUITENLANDSE ZAKEN, DIGITALISERING EN FACILITAIR MANAGEMENT

ANTWOORD

op vraag nr. 93 van 3 december 2024

van **ANKE VAN DERMEERSCH**

1. De Vlaamse Regering heeft inderdaad de verkoop van het Ferrarisgebouw aan de hoogste bieder goedgekeurd (hoogste bod: 60,8 miljoen euro).
2. De verkoop is op basis van artikel 3, tweede lid van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex gebeurd met beroep op de diensten van de Vlaamse Belastingdienst. De verkoop werd gepubliceerd als een 'verkoop uit de hand aan de hoogst biedende' met een instelprijs van 60 miljoen euro.
3. Op 12 maart 2021 werd het gebouw door Ceusters geschat op 75,8 miljoen euro.

De Vlaamse Belastingdienst heeft de schatting van Ceusters een eerste keer geïnviseerd op 30 maart 2021 en een tweede keer op 4 oktober 2022 (actualisatie van het visum) met het oog op de agendering van de verkoop op de Vlaamse Regering. Hierbij heeft VLABEL geoordeeld dat een venale waarde van 75 miljoen euro te verantwoorden blijft, maar dat het omwille van de niet in te schatten marktonzekerheid, de effecten van de pandemie en de recente energiecrisis, opportuun is om de minimale verkoopwaarde te bepalen op 70 miljoen euro. Op 2 december 2022 besliste de Vlaamse Regering om het Ferrarisgebouw te verkopen aan een minimale waarde van 75 miljoen euro.

Bij verkopen met opbod wordt de minimale verkoopwaarde door de dienst Vastgoedtransacties meestal vastgesteld op 80% van de venale waarde, d.i. de minimum waarde waaronder er in principe niet kan verkocht worden indien de markt voldoende gespeeld heeft doch de venale waarde niet werd behaald.

Gezien de verkoop door de Vlaamse Regering werd goedgekeurd tegen een minimale verkoopwaarde gelijk aan de venale waarde, werd de instelprijs voor de schriftelijke biedingen vastgesteld op 80% van de venale waarde. In het verkoopreglement werd bepaald dat er door de Vlaamse Gemeenschap aan de hoogste bieder een optie tot aankoop wordt verleend onder uitdrukkelijke goedkeuring ervan door de Vlaamse Regering indien de geboden prijs gelijk aan of hoger is dan 60 miljoen euro. Bij een prijs gelijk aan of hoger dan 75 miljoen euro, heeft deze bepaling geen uitwerking en wordt deze door partijen als niet geschreven aanzien zodat de uitdrukkelijke goedkeuring van de Vlaamse Regering niet vereist is en de optiehouder onmiddellijk de optie kan lichten volgens de vermelde voorwaarden.

De gekozen instelprijs is bepalend voor het verdere verloop van de procedure. Enkel de kandidaat-kopers die een geldig bod (d.w.z. een bod gelijk aan of hoger dan de instelprijs) hebben uitgebracht worden immers uitgenodigd op een gesloten zitting waarop er mondeling kan worden opgeboden. Bij een te hoge instelprijs (bijv. een instelprijs gelijk aan de venale waarde), worden de kandidaten, die een schriftelijk bod wensen uit te brengen dat net onder de venale waarde ligt, bijgevolg niet uitgenodigd op de gesloten zitting, wat de mondelinge biedingen niet ten goede komt.

Verder kan ik meedelen dat deze verkoop, overeenkomstig artikel 4, eerste t.e.m. derde lid van het decreet van 30 november 2018 'betreffende het vervreemden van onroerende domeingooderen en het vestigen en vervreemden van zakelijke rechten

door de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest', vanaf 17 juli 2023 overvloedig openbaar werd gemaakt door 'passende en evenredige publiciteitsmaatregelen':

- er werd een website ontwikkeld met online boekingsagenda en dataroom;
- er werden pagina's aangemaakt op sociale media;
- er werd regelmatig geadverteerd in gespecialiseerde tijdschriften;
- er werden verschillende mailings verstuurd.

De termijn voor het uitbrengen van een schriftelijk bod liep vanaf de start van de publiciteit tot en met 8 maart 2024. Door de langere biedingstermijn hadden potentiële kopers de mogelijkheid om een haalbaarheidsstudie uit te werken.

Als gevolg van de uitgebreide publiciteit hebben er een aanzienlijk aantal bezichtigingen met meer dan 10 potentiële kopers plaatsgevonden, doch finaal werd er slechts één bod van 60,8 miljoen euro ontvangen. Hoewel de minimale verkoopwaarde van 75 miljoen euro niet werd gehaald, is het ontvangen bod marktconform.

Dat de prijs van 60,8 miljoen euro als marktconform dient beschouwd te worden, wordt eveneens gestaafd aan de hand van de actualisatie van de verkoopwaarde door VLABEL d.d. 3 mei 2024 op basis van de prime yield.

De waarde van kantoorvastgoed is de afgelopen 2 jaar verder gedaald en dit heeft uiteraard impact op de beleggersmarkt.

De terugval werd veroorzaakt door een combinatie van factoren:

- Er blijft onzekerheid over de impact van hybride werken;
- De financieringsrente steeg in 2023 meer dan verwacht waardoor ook de waarde van kantoorvastgoed daalde;
- De veranderende gebruiksvraag naar duurzaam kantoorvastgoed op ov-knooppunten leidt tot vernauwing van de definitie van core-vastgoed onder de beleggers. Dit komt voornamelijk door de toenemende leegstandsrisico's voor gebouwen die niet aan deze voorwaarden voldoen. Voor kantooreigenaars die voorheen hun vastgoed als corebelegging beschouwden betekende dit een waardedaling.

Voor de studie van het marktverloop vanaf oktober 2022 heeft VLABEL zich gebaseerd op de kerncijfers opgenomen in de trimestriële statistieken van de Brusselse kantorenmarkt en afgeleverd door BNP PARIBAS Real Estate. De prime yield in Brussel-Noord is sedert het laatste kwartaal van 2022 gestegen van 4,40% (Q4-2022) naar 5,25% (Q4-2023).

In markten met hogere risico's kunnen beleggers een hogere yield verwachten.

De voornaamste redenen voor de verhoogde yield in Brussel zijn:

- De verdere groei van de leegstand in Brusselse kantoren; van alle kantoorruimte in Brussel was eind vorig jaar zowat 1 miljoen m² te koop of te huur.
- De inkrimping van de kantooroppervlakte, het Brussels kantorenbestand bereikte in september 2023 zijn laagste peil in 15 jaar.

Berekening actualisatie

De te actualiseren verkoopwaarde d.d. 4/10/2022 bedraagt 70.000.000 euro.

De prime yield voor Q4-2022 bedraagt 4,40%.

Met deze parameters worden, aan de hand van onderstaande formule, de jaarlijkse huurinkomsten berekend.

$$\text{Prime Yield} : \frac{\text{Jaarlijkse Huurinkomsten}}{\text{Aankoopprijs}} \times 100\%$$

De jaarlijkse huurinkomsten bedragen € 3.080.000.

De huurwaarde is constant gebleven op het einde van 2023 en mag dus eveneens als parameter gebruikt worden voor de geactualiseerde aankoopprijs tegenover een prime yield van 5,25%:

De geactualiseerde verkoopwaarde is bijgevolg:

$$\frac{3.080.000}{5,25} \times 100\% = 58.666.666,66 \text{ euro, afgerond } 58.700.000 \text{ euro.}$$

Het Ferrarisgebouw is een verouderd gebouw, dat aan renovatie toe is. Gezien de aankoopprijs (te vermeerderen met de registratierechten) en de werken/investeringen die nog moeten gebeuren, is de groep van potentiële kopers dus klein. Zoals reeds gezegd, werd er geruime tijd zeer specifieke publiciteit gevoerd. De prijs van 60,8 miljoen euro is daarom marktconform.

4. De waardebepaling van 2005 was gebeurd met het oog op een sale-and-lease-back-constructie waaraan een huurovereenkomst van 18 jaar was gekoppeld. Dat is niet te vergelijken met de verkoop van een leegstaand gebouw zonder huurovereenkomst.
5. Opnieuw moet ik aangeven, zoals in het antwoord op vraag 4, dat de waarde van het Conscience-gebouw mede bepaald was door de aanwezigheid van een huurder tot 2032 wat niet het geval is voor het Ferrarisgebouw. De verkoopprijzen zijn dus niet te vergelijken.
6. Opnieuw moet ik aangeven, zoals in mijn antwoord op vraag 4, dat de verkoopprijzen niet te vergelijken zijn. Zonder de details van de overeenkomsten vermeld in uw vraag te kennen, gaat het in dit geval over een transactie met tegenprestaties en met onroerende goederen die in een deel van Brussel (de Europese wijk) liggen met hogere grondwaarde.
7. Zowel in de schatting van Ceusters als in de schatting(en) van VLABEL waarnaar verwezen wordt in het antwoord op vraag 3, werd de 'methode van vergelijkingspunten' toegepast. Deze methode bestaat erin om het te waarderen eigendom te vergelijken met relevante en recente transacties van soortgelijke gebouwen in de omgeving van het eigendom.

In haar visum d.d. 30 maart 2021 verwijst VLABEL naar de bespreking van in totaal 6 vergelijkingspunten uit een eerder rapport van 16 augustus 2020, die om AVG-redenen niet worden meegedeeld. Gezien geen van de aangehaalde vergelijkingspunten voldeed, werden er destijds andere bronnen geraadpleegd.

Voor de actualisatie van het visum d.d. 4 oktober 2022 oordeelde VLABEL dat het rapport van 30 maart 2021 dermate recent is dat er geen nieuwe relevante vergelijkingspunten ter beschikking zijn.

8. Dit is een loutere toevalligheid. Het nieuwe decreet van 8 maart 2024 is pas op 1 juni 2024 in werking getreden. Bijgevolg werd de procedure nog gevoerd met toepassing van het decreet van 30 november 2018 'betreffende het vervreemden van onroerende domeingoederen en het vestigen en vervreemden van zakelijke rechten door de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest'.

Het nieuwe decreet herneemt overigens in grote mate de bepalingen van het decreet van 30 november 2018. Op een aantal punten wordt het decreet echter gewijzigd zoals de uitbreiding van het toepassingsgebied.

Artikel 5 van het decreet van 8 maart 2024, dat handelt over de voorafgaande openbaarmaking van de transacties door passende en evenredige

publiciteitsmaatregelen, is, op het schrappen van het aanschrijven van de aanpalende eigenaars na, quasi identiek aan artikel 4 van het decreet van 30 november 2018. Het valt bijgevolg niet in te zien hoe de procedure anders zou gevoerd zijn mocht het nieuwe decreet reeds van toepassing zijn geweest op de verkoopprocedure.

9. Deze verkoop is gebeurd met toepassing van het decreet van 30 november 2018 'betreffende het vervreemden van onroerende domeingoederen en het vestigen en vervreemden van zakelijke rechten door de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest'.

Zoals aangehaald onder punt 3 werd deze verkoop, overeenkomstig artikel 4, eerste t.e.m. derde lid van het decreet van 30 november 2018, overvloedig openbaar gemaakt door 'passende en evenredige publiciteitsmaatregelen'.

10. Voor het antwoord op deze vraag verwijs ik naar het antwoord op vraag 3. Er werd zeer ruime publiciteit gevoerd via verschillende kanalen gedurende een lange periode zodat iedereen de kans heeft gehad om kennis te nemen van deze verkoop. Dat bewijzen ook de vele bezichtigingen.

Er was een verkoopreglement online beschikbaar dat iedereen kon raadplegen en waarin de verkoopprocedure uitvoerig stond beschreven (zie vraag 11). Het stond iedereen vrij om een bod uit te brengen dat boven de instelprijs was gelegen en de verkoop zou finaal worden toegestaan aan de hoogstbiedende, al dan niet na voorafgaande goedkeuring door de Vlaamse Regering (zie vraag 3).

11. Zoals vermeld onder punt 3 hebben er meer dan 10 kandidaat-kopers het pand bezichtigd, doch finaal werd er slechts één marktconform bod van 60,8 miljoen euro ontvangen.

In het verkoopreglement werd bepaald dat, indien er meerdere biedingen worden uitgebracht, de verkoper de keuze heeft de verkoopprocedure verder te zetten door een schriftelijke procedure, door een mondelinge procedure of door een combinatie van de twee.

De schriftelijke procedure bestaat erin dat de kandidaat-kopers die een geldig bod hebben uitgebracht in kennis worden gesteld van het hoogste bod. De kandidaat-kopers, die niet het hoogste bod hebben gedaan, worden uitgenodigd om binnen een door de verkoper bepaalde termijn een hoger bod in te dienen. Deze procedure herhaalt zich tot er geen hoger bod meer wordt uitgebracht.

De mondelinge procedure bestaat erin dat de kandidaat-kopers die een geldig bod hebben uitgebracht bij aangetekend schrijven en gewone post, in kennis worden gesteld van het hoogste bod. Ze worden hierbij uitgenodigd op een gesloten zitting tijdens dewelke hogere biedingen zullen worden uitgebracht.

Op de gesloten mondelinge zitting worden enkel de kandidaten toegelaten die tijdig een geldig schriftelijk bod hebben ingediend.

Op 17 mei 2024 besliste de Vlaamse Regering haar goedkeuring te hechten aan de verkoop van het kantoorgebouw 'Graaf de Ferraris' te Brussel, Koning Albert II-laan 20, aan de hoogste bieder. De hoogste bieder werd hiervan in kennis gesteld door de Vlaamse commissaris van de dienst Vastgoedtransacties van VLABEL bij aangetekend schrijven d.d. 29 mei 2024.