

Maatschappij voor de Verwerving van Vastgoed (MVV) - Société d'acquisition foncière (SAF)

Situering

In uitvoering van art. 68 van de ordonnantie van 23 december 2004 houdende de algemene middelenbegroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG) voor het begrotingsjaar 2005 werd op 20 juli 2005 de ordonnantie betreffende de NV MVV-SAF uitgevaardigd (in bijlage daaraan zijn de statuten van deze NV van publiek recht opgenomen). De oprichtingsakte en het bijhorende financieel plan dateren van 17 augustus 2005.

De stichters van deze vennootschap zijn respectievelijk het BHG en de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het BHG (GOMB) die het maatschappelijk kapitaal hebben onderschreven en volledig volstort in een verhouding 999/1.

De NV heeft als maatschappelijk doel de deelname - in het algemeen economisch belang - aan het grondbeleid van het BHG.

In december 2005 werden volgende twee vastgoedtransacties afgewikkeld:

- op 22/12/2005 werd door het BHG een terrein + gebouw aan NV MVV-SAF verkocht; diezelfde dag sloot NV MVV-SAF een erfpachtovereenkomst af met het BHG voor een periode van 31 jaar en tegen betaling door het BHG van een jaarlijkse canon;
- op 30/12/2005 werd een verkoopovereenkomst gesloten tussen het Fonds voor Spoorweginfrastructuur (vertegenwoordigd door SOPIMA) en NV MVV-SAF waarbij deze laatste terreinen verwerft.

De desbetreffende transactiewaarden dienden op een correcte wijze in de nationale rekeningen geboekt te worden; dit vereiste voorafgaandelijk een INR-sectorclassificatie van de nieuwe entiteit.

Bij brief van 23 maart 2006 liet de INR-voorzitter de Minister-President van het BHG weten dat op basis van de toen ter beschikking zijnde documenten het INR oordeelde dat "de NV MVV-SAF wegens onvoldoende beslissingsautonomie niet als een afzonderlijke institutionele eenheid maar eerder als een hulponderneming van het BHG diende geklasseerd te worden en dus tot de overheidssector S13 behoorde."

Uit het initieel financieel plan bleek ook dat de 50 pct.-kostendekkingsregel niet gerespecteerd zou worden in de periode 2006-2008 zodat de NV niet als een marktproducent kon beschouwd worden.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG) keurde op 6 juli 2006 een voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 20 juli 2005 betreffende de MVV-SAF alsook een ontwerp van statutenwijziging goed. Met zijn brief van 7 september 2006 vroeg de Minister-President van het BHG het INR om zijn advies betreffende de voorgenomen wijzigingen. Op 20 september 2006 werd bovendien een geactualiseerd overzicht van de financiële tabellen van de NV aan het INR overgemaakt.

Met zijn brief van 31 mei 2007 maakte de Minister-President van het BHG de gewijzigde statuten en het commissieverlag A-324/2 over het ontwerp van ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 20 juli 2005 betreffende de Maatschappij voor de Verwerving van Vastgoed over aan het INR.

INR-advies

Wat het aspect "beslissingsautonomie" betreft, kan uit de in september 2006 beschikbaar gestelde informatie afgeleid worden dat (op één na) alle artikelen van de oorspronkelijke statuten, die - volgens het INR-advies van 23 maart 2006 - dienaangaande een beperking inhielden, thans in gunstige zin werden gewijzigd. Het behoud van het art. 8 inzake het voorkeurecht bij overdracht van aandelen doet hieraan geen afbreuk omdat deze clausule vooral dient tot regeling van de onderlinge relaties tussen de aandeelhouders en de mate van zelfstandige beslissingsbevoegdheid van het bestuur niet beïnvloedt.

De schrapping/aanpassing van de desbetreffende artikels uit de oorspronkelijke ordonnantie van 20 juli 2005 - die de wettelijke basis vormt voor de statuten - gaat in dezelfde zin. Rekening houdende met beide voormelde aanpassingen kan de NV MVV-SAF als een aparte institutionele eenheid worden erkend.

Aangezien de NV een overheidsproducent is (gelet op het zeggenschap over en toezicht op het algemene beleid van de vennootschap), wordt vervolgens nagegaan of het al dan niet om een marktproducent gaat. Als toetsingscriterium wordt hierbij de kostendekkingsregel uit het ESR95 aangehouden: 'een institutionele eenheid in handen van de overheid wordt slechts als marktproducent beschouwd indien minimum 50 pct. van de productiekosten door de verkoop worden gedekt'. Huuropbrengsten van terreinen worden niet als verkopen beschouwd in het ESR.

Volgens de geactualiseerde versie, ontvangen op 20 september 2006, van het financieel plan 2005/2006-2008 zou het kostendekkingspercentage enkel tijdens het opstartjaar 2005/2006 minder dan 50 pct. belopen; voor het tweede en derde boekjaar worden ruime overschrijdingen van die drempel in het vooruitzicht gesteld.

Op voorwaarde dat deze prognoses effectief gerealiseerd worden en de kosten ook de daaropvolgende jaren gemiddeld genomen voor minimum 50 pct. door verkopen gedekt worden, kan de NV MVV-SAF beschouwd worden als een marktproducent.

Dit INR-advies werd door de INR-voorzitter met zijn brief van 11 oktober 2006 aan de Minister-President van het BHG overgemaakt.

* * *

Gezien de voorgenomen aanpassingen aan statuten en ordonnantie goedgekeurd werden tijdens de plenaire vergadering van het Brussels Parlement op 2 februari 2007 en mits de prognoses inzake kostendekking effectief gerealiseerd worden, wordt de NV MVV-SAF voortaan in de sector van de niet-financiële vennootschappen in handen van de overheid (S11002) ingedeeld.

Aangezien de NV MVV-SAF tijdens het eerste boekjaar gewerkt heeft onder de oorspronkelijke statuten en ordonnantie - waarop het initiële INR-advies van 23 maart 2006 van toepassing is -, blijft de NV MVV-SAF tijdens die periode beschouwd als een hulponderneming van het BHG. De nieuwe sectorclassificatie wordt derhalve slechts van toepassing vanaf begin 2007.

29 juni 2007