

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2005-2006

20 juli 2006

ONTWERP VAN DECREET

houdende de harmonisering van de procedures van voorkeurrechten

INHOUD

	Blz.
Memorie van toelichting	3
Voorontwerp van decreet	15
Advies van de Raad van State	33
Advies van de Milieu- en Natuurraad van Vlaanderen.....	47
Advies van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen	61
Ontwerp van decreet	65
Bijlage bij de memorie van toelichting: Reguleringsimpactanalyse.....	79

MEMORIE VAN TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

I. ALGEMENE TOELICHTING

1. Afbakening van het toepassingsgebied van het ontwerp van decreet

Vlaamse decreten voorzien momenteel in sectorgerichte voorkeuren: huisvesting, natuur, ruimtelijke ordening, waterbeleid, havenbeleid enzovoort.

Deze voorkeuren zijn onvoldoende op elkaar afgestemd. De informatie betreffende onroerende goederen die aan voorkeuren zijn onderworpen, is verspreid beschikbaar, bij verschillende instanties of via verschillende kanalen. De procedure voor het aanbieden en uitoefenen verschilt van voorkeurenrecht tot voorkeurenrecht en de instrumenterende ambtenaar moet ze bij verschillende instanties aanbieden, met inachtneming van verschillende termijnen, specifieke regels en uitzonderingen.

De actuele aanbiedingsprocedure is log (ze vereist de verzending van talrijke aangetekende brieven), ze is tijdrovend en arbeidsintensief, zowel voor de instrumenterende ambtenaren als voor begunstigde overheidsdiensten of rechtspersonen aan wie het voorkeurenrecht is toegekend. Dit is des te opvallender omdat het aantal gevallen waar een aangeboden voorkeurenrecht ook daadwerkelijk wordt uitgeoefend, proportioneel bijzonder gering blijft.

De soms onduidelijke definiëring van de zones waarbinnen voorkeurenrechten gelden, en het niet samen vallen daarvan met de kadastrale percelen, bevordert de rechtszekerheid niet. Ze verhoogt bovendien het aantal gevallen waar voorkeurenrechten (ongewild) niet behoorlijk wordt aangeboden, evenals het aantal gevallen waar het voorkeurenrecht onterecht wordt aangeboden.

Daarom wordt een ontwerp van 'horizontaal decreet' uitgewerkt dat voor een doorgedreven harmonisatie en uniformisering inzake actuele en toekomstige Vlaamse voorkeurenrechten zorgt. Door dit ontwerp van decreet worden een aantal procedurele wijzigingen doorgevoerd. Inhoudelijke aanpassingen werden daarbij vermeden. Hooguit daar waar ze vereist waren voor een grotere transparantie of een betere

efficiëntie is marginaal geraakt aan inhoudelijke bepalingen inzake Vlaamse voorkeurenrechten. Zo werden het demarcatieprobleem en het probleem van de samenloop van voorkeurenrechten opgelost.

Het voorliggende ontwerp van decreet bouwt verder op het ontwerp van decreet tot oprichting van de Vlaamse Grondenbank, waarin een uniek voorkeurenloket Grondenbank is opgericht. Dit decreet zet bijkomende stappen vooruit door de harmonisering van de procedure, door het elektronisch karakter van de procedure en door de verhoging van de rechtzekerheid.

2. Het concept van een uniek e-voorkeurenloket en een geografisch themabestand 'Vlaamse voorkeurenrechten'

Eenzijds wordt een geografisch themabestand 'Vlaamse voorkeurenrechten' opgemaakt en (elektronisch) bekendgemaakt. Hiermee wordt een juridisch kadaster gecreëerd van alle Vlaamse voorkeurenrechten. Dit geografisch themabestand 'Vlaamse voorkeurenrechten' wordt gebouwd en bekend gemaakt door het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen (AGIV). Dit themabestand 'Vlaamse voorkeurenrechten' is een onderdeel van het 'centraal informatiesysteem' zoals bedoeld in het decreet tot oprichting van de Vlaamse Grondenbank.

Bij een (openbare of onderhandse) verkoop van percelen die opgenomen zijn in het geografisch themabestand 'Vlaamse voorkeurenrechten' moet een aanbidding van het Vlaams voorkeurenrecht gebeuren. Hiervoor wordt het e-voorkeurenloket opgericht, dat fungeert als het unieke loket waar alle aanbiddingen en uitoefeningen van voorkeurenrechten verlopen. Dit e-voorkeurenloket zal gebouwd en beheerd worden door de Vlaamse Landmaatschappij, afdeling Vlaamse Grondenbank.

Voor de instrumenterende ambtenaar zal er dus één elektronisch loket zijn (=website: www.rechtvanvoorkoop.be) waar hij alle informatie over Vlaamse voorkeurenrechten kan terugvinden en waar hij tevens de elektronische aanbiddingen van het voorkeurenrecht kan verrichten. In de backoffice vervullen twee agentschappen een rol in het kader van dit decreet: AGIV voor de opname van voorkeurenrechten in het juridisch kadaster 'voorkeuren' en de Vlaamse grondenbank voor de uiteindelijke aanbiddingen en uitoefeningen van het voorkeurenrecht.

3. Beknopte inhoud van het ontwerp van decreet

In dit ontwerp van decreet worden de taken van het e-voorkooploket afgebakend, wordt in de centralisatie van de informatie aangaande Vlaamse voorkooprechten voorzien, en wordt een eenvormige procedure voor het aanbod en de uitoefening van Vlaamse voorkooprechten uitgewerkt. Daarnaast worden een aantal wijzigings-, opheffings- en overgangsbepalingen geformuleerd. Hiervoor zijn acht hoofdstukken uitgewerkt.

Hoofdstuk I: Algemene bepalingen

Hoofdstuk II: Taakverdeling Grondenbank en AGIV

Hoofdstuk III: E-voorkooploket

Hoofdstuk IV: Geografisch themabestand ‘Vlaamse voorkooprechten’

Hoofdstuk V: Regels betreffende de Vlaamse voorkooprechten

Hoofdstuk VI: Wijzigingsbepalingen

Hoofdstuk VII: Opheffingsbepalingen

Hoofdstuk VIII: Slotbepalingen

II. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

HOOFDSTUK I

Algemene bepalingen

Artikel 1

Dit artikel bakent de bevoegdheid van het ontwerp van decreet af. Luidens artikel 19, §1, tweede lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming van de instellingen moeten de decreten van het Vlaams Parlement vermelden of zij een gemeenschaps- dan wel een gewestbevoegdheid regelen. Dit ontwerp van decreet betreft, conform artikel 14 van de bijzondere wet, een gewestaangelegenheid.

Artikel 2

In artikel 2 worden een aantal veelvuldig in het decreet gebruikte begrippen gedefinieerd zoals deze dienen verstaan te worden in dit ontwerp van decreet. Het aantal definitie is beperkt tot die begrippen

waarvan de omschrijving in de tekst zelf de verstaanbaarheid ervan zou bemoeilijken:

1° voorkooprecht: de definitie stemt overeen met de definitie die uit de Pachtwet kan worden afgeleid en die in de praktijk geen aanleiding tot discussie blijkt te geven. Er is dus slechts sprake van een voorkooprecht indien zich voor het te verkopen perceel een kandidaat-koper heeft gemeld die bereid is voor een bepaalde prijs en onder bepaalde modaliteiten aan te kopen;

2° Vlaams voorkooprecht: het toepassingsgebied is beperkt tot voorkooprechten die “bij of in uitvoering van een wet of decreet zijn toegekend”. Hiermee worden de contractuele voorkooprechten uitgesloten. De Raad van State merkte in haar advies op dat de Vlaamse decreetgever bij het invoeren van een voorkooprecht geen afbreuk mag doen aan een op de dag van de inwerkingtreding van artikel 14 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen (BWHI) bestaand recht van voorkoop.

In artikel 2, 2°, werd daarom de definitie van een Vlaams voorkooprecht gewijzigd. De specifieke uitzondering m.b.t. het (federale) voorkooprecht van de pachter werd vervangen door een algemene uitzondering “van een op 30 juli 1993 bestaand recht van voorkoop dat bij of in uitvoering van een wet is toegekend”.

Ter aanvulling van het advies van de Raad van State werd de uitzondering beperkt tot een wettelijk recht van voorkoop. De uitzondering is immers niet van toepassing op contractuele voorkooprechten. Een voorbeeld van deze contractuele voorkooprechten zijn terug te vinden in de verkoopakten van sociale koopwoningen gedaateerd voor de inwerkingtreding van het decretale voorkooprecht krachtens de Vlaamse wooncode.

Op 30 juli 1993 bestonden drie wettelijke regelingen die een voorkooprecht instelden:

- wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving van betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen;
- wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van wet;

- de wet van 12 juli 1976 houdende bijzondere maatregelen inzake ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet bij de uitvoering van grote infrastructuurwerken.

Het voorkeepsrecht van de pachter is inderdaad uitgesloten van het toepassingsgebied van voorliggend voorontwerp van decreet.

De bevoegdheden van de twee voorkeepsrechten m.b.t. ruilverkaveling werden echter gefederaliseerd aan het Vlaamse Gewest. Om die reden kunnen beide voorkeepsrechten wel onder het toepassingsgebied van dit decreet vallen.

In concreto komt de specifieke uitzonderingsgrond voor de pachter en de algemene uitzonderingsgrond van de datum van inwerkingtreding van artikel 14 BWHI dus op hetzelfde neer.

Bovendien wordt het voorkeepsrecht toegekend aan de pachter krachtens de wet van 4 november 1969, uitdrukkelijk uitgesloten uit het toepassingsgebied van dit decreet.

- 3° verkoop: er kan slechts sprake zijn van een voorkeepsrecht als er een verkoop wordt overwogen. De definitie die hier van ‘verkoop’ wordt gegeven wijkt uiteraard niet af van het civielrechtelijk begrip verkoop – het gaat wel degelijk om overdracht van eigendomsrecht tegen betaling van een prijs. Daaraan wordt echter toegevoegd dat hieronder, voor de toepassing van dit ontwerp van decreet, zowel overdracht van volle eigendom als overdracht van blote eigendom dient te worden begrepen. Zijn dan ook van dit begrip uitgesloten: de overdracht van vruchtgebruik, de toekenning van een erfpachtrecht of van een opstalrecht, die de vestiging van een tijdelijk zakelijk onroerend recht inhouden, maar niet tot eigendomsoverdracht leiden.

De vraag mag worden gesteld of overdracht van blote eigendom hier moest worden vermeld: de begunstigde van een voorkeepsrecht die slechts blote eigendom verwerft, kan de beleidsdoelstellingen die met de toekenning van dit voorkeepsrecht gepaard gaat, wellicht pas op termijn verwezenlijken, als het vruchtgebruik dat deze eigendom bezwaart beëindigd is. Toch is het verantwoord om, wat dat betreft, verkoop van blote eigendom met verkoop van volle eigendom gelijk

te stellen: zoniet zou via een afzonderlijke verkoop van blote eigendom en van vruchtgebruik de uitoefening van het voorkeepsrecht al te gemakkelijk worden omzeild.

Om dezelfde reden wordt erin voorzien dat er ook sprake is van verkoop, dus desgevallend van uitoefening van voorkeepsrecht, indien het eigendomsrecht slechts voor een onverdeeld aandeel (voor een breukdeel) wordt afgestaan. Zoniet zou ook hiermee het voorkeepsrecht al te gemakkelijk worden omzeild: de verkoper zou zijn eigendomsrecht in schijven afstaan, tot de koper het hele eigendomsrecht verwerft, zonder dat het voorkeepsrecht ooit aangeboden zou zijn geweest. Afstand van een onverdeeld deel aan een deelgenoot valt echter onder de uitzonderingen die in artikel 8 zijn opgenomen.

Uiteraard belet dit niet dat de rechter een overeenkomst herkwalificeert als een koop-verkoop-overeenkomst;

- 4° perceel: een voorkeepsrecht kan slechts worden toegekend en uitgeoefend op een onroerend goed dat identificeerbaar is. De identificatie die hiervoor vereist is, is slechts mogelijk als het om een onroerend goed gaat dat – bebouwd of niet – voor verkoop vatbaar is. Dit vereist dan weer dat de eigenaar – degene die tot overdracht van eigendomsrecht door verkoop kan overgaan – kan worden aangewezen. Het voorkeepsrecht leidt immers tot beperking van de beschikkingsbevoegdheid van de eigenaar: die beperking kan slechts betrekking hebben op het onroerend goed dat de beperking ondergaat, en moet daarom nauwkeurig gesitueerd worden. Voor elk perceel waarop een voorkeepsrecht is toegekend moet de titularis van het eigendomsrecht dus kunnen aangewezen worden. Indien er méér eigenaars zijn die deze beperking aan hun beschikkingsbevoegdheid ondergaan, moet het gaan om eigenaars die met betrekking tot het daardoor getroffen onroerend goed, gezamenlijk beschikkingsbevoegd zijn. Het kan gaan om onverdeelde mede-eigenaars in een ‘gewone’ onverdeeldheid zoals bepaald in artikel 577-2, §1 en volgende, van het Burgerlijk Wetboek, of in een bijzondere onverdeeldheid zoals een gemeenschappelijk vermogen (artikel 1398 van het Burgerlijk Wetboek), een groepering zonder rechtspersoonlijkheid of een maatschap (artikel 46, Wetboek Vennootschappen);

- 5° identificatie: de elektronische verwerking van de gegevens betreffende percelen die aan een voorkooprecht onderworpen zijn, vereist dat ze op eenvoudige en uniforme wijze kunnen gelokaliseerd worden. Dit dient te gebeuren door toekenning van een unieke code. De wijze van toekenning van deze code wordt nader uitgewerkt in artikel 6 van het ontwerp van decreet;
- 6° afbakening: de verschillende ‘verticale’ decreten waarin voorkooprechten worden toegekend voorzien in zeer uiteenlopende modaliteiten om de daaraan onderworpen onroerende goederen aan te wijzen. Hieraan wordt met dit ‘horizontaal’ decreet niet geraakt. Wel was het nodig, om tot harmonisatie te komen, één term te kiezen, die alle onderscheiden vaststellingswijzen kan omvatten, en hiertoe nader wordt gedefinieerd;
- 7° e-voorkooploket: het uniek elektronisch loket met betrekking tot de Vlaamse voorkooprechten dat beheerd wordt door de Vlaamse Grondenbank;
- 8° geografisch themabestand ‘Vlaamse voorkooprechten’: de informatie die binnen dit bestand moet worden opgenomen zoals nader in het decreet geregeld, is informatie die niet in kaart moet worden gebracht, maar opgeslagen, beheerd en opgevraagd moet kunnen worden via de identificatie, d.w.z. de lokalisatie door verwijzing naar de kadastrale gegevens, of bij gebreke daarvan, naar de identificatiecode en de geografische ligging, zoals bepaald in artikel 6 van het ontwerp van decreet. Dit bestand zal ontwikkeld, aangemaakt, bijgehouden en bekendgemaakt worden door het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen;
- 9° bekendmaking: de bekendmaking en het tijdstip daarvan zijn essentieel in de werking van het e-voorkooploket, omdat slechts bekend gemaakte voorkooprechten uitwerking kunnen hebben zoals bepaald in artikel 10 van het ontwerp van decreet;
- 10° begunstigde: voor dit begrip is het nodig te verwijzen naar een ruime opsomming, gelet op de verscheidenheid van diensten, instellingen en rechtspersonen die van een Vlaams voorkooprecht kunnen genieten. Door de overname, in deze definitie, van de opsomming die ook voorkomt in artikel 4 van het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur, wordt overigens benadrukt dat dit decreet op de

procedure inzake voorkooprechten toepasselijk is. In de definitie van begunstigde wordt ook verwezen naar de term ‘gevolmachtigde’. Na oprichting van de Vlaamse Grondenbank, zal de Grondenbank immers voorkooprechten kunnen uitoefenen in eigen naam (hypothese waarin de Grondenbank begunstigde is) en op verzoek van andere begunstigde (hypothese waarin de Grondenbank optreedt als gevolmachtigde);

- 11° ruimtelijk geheel: de bepaling van wat een ruimtelijk geheel is, is belangrijk in het licht van artikel 9 van dit decreet;
- 12° agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen: agentschap opgericht bij decreet van 7 mei 2004 houdende de oprichting van het publiekrechtelijk vormgegeven agentschap ‘Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen’. (AGIV). Dit agentschap ontwikkelt het geografisch themabestand ‘Vlaamse voorkooprechten’;
- 13° Vlaamse Grondenbank: deze afdeling van de EVA ‘Vlaamse Landmaatschappij’ is belast met het beheer van het e-voorkooploket.

HOOFDSTUK II

Taakverdeling Grondenbank en AGIV

Artikel 3

Dit artikel bepaalt dat een e-voorkooploket wordt opgericht en dat een geografisch themabestand ‘Vlaamse voorkooprechten’ wordt ontwikkeld, beheerd en opengesteld worden door het Vlaams Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen.

HOOFDSTUK III

E-voorkooploket

Artikel 4

§1. Deze paragraaf somt de taken van het e-voorkooploket op.

Het e-voorkooploket is het unieke loket voor alle communicatie tussen de instrumenterende ambtenaar en de begunstigde met betrekking tot Vlaamse voorkooprechten.

In concreto omvat dit:

- 1° de instrumenterende ambtenaar deelt elke verkoop van een onroerend goed waarop een Vlaams voorkooprecht rust, elektronisch mee aan het e-voorkooploket;
- 2° dit loket bezorgt deze informatie aan alle begunstigen van een voorkooprecht op dit perceel;
- 3° de begunstigde die zijn voorkooprecht wil uitoefenen meldt dit aan het e-voorkooploket;
- 4° het e-voorkooploket informeert de instrumenterende ambtenaar hierover;
- 5° als het voorkooprecht niet wordt uitgeoefend, meldt de instrumenterende ambtenaar de verkoop aan het e-voorkooploket.

§2. Het is daarbij essentieel dat het e-voorkooploket ontwikkeld wordt als een kruispunt dat ook bij eventuele invoering van nieuwe Vlaamse voorkooprechten, als enig instrument wordt gehanteerd voor deze informatie en voor deze communicatie.

Uniformisering vereist dat ook geïnformeerd en gecommuniceerd wordt door het stellen van eenvoudige vragen, door het invullen van eenvoudige en gestandaardiseerde elektronische formulieren, en door het verstrekken van bondige, heldere en volledige antwoorden.

HOOFDSTUK IV

Geografisch themabestand 'Vlaamse voorkooprechten'

Artikel 5

De informatie die via het e-voorkooploket zal aangeboden worden, moet aangeleverd worden door de begunstigen van voorkooprechten zelf. De ontwikkeling van het geografisch themabestand 'Vlaamse voorkooprechten' is een taak van het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen. Het is dan ook logisch dat de begunstigen de informatie m.b.t. de hun toegekende voorkooprechten rechtstreeks aan het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen bezorgen.

Verduidelijking was daarbij nodig voor de verschillende voorkooprechten van de Vlaamse Wooncode. Voor het voorkooprecht dat sociale woonorganisaties en het OCMW is toegekend voor woningen waar ze zelf renovatiewerken aan hebben uitgevoerd moeten de begunstigen zelf de melding aan AGIV doen. Voor het voorkooprecht op woningen die zijn opgenomen op de inventaris van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen zal de melding aan AGIV gebeuren door de administratieve eenheid die deze inventaris vaststelt. Ook voor het voorkooprecht op de percelen in bijzondere gebieden zal gebeuren door de administratieve eenheid die belast is met deze afbakening. Elke begunstigde staat zelf in voor het verstrekken van de informatie. Deze gegevens worden verstrekt overeenkomstig de standaarden bepaald door het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen.

Er is niet voorzien in een termijn binnen de welke de begunstigen de door dit artikel opgelegde mededeling dienen te bezorgen. Ook dit wordt aan de begunstigen zelf overgelaten, wetende dat geen uitoefening van enig voorkooprecht mogelijk is zonder opname ervan in de informatiebestanden van het e-voorkooploket. Bij de vaststelling van de inwerkingtreding van dit decreet zal de Vlaamse Regering er zorg voor dragen dat de begunstigen 'klaar' zijn om de gegevens mee te delen aan AGIV met het oog op de eerste bekendmaking van het geografisch themabestand. Bij de vaststelling van de inwerkingtreding van dit decreet zal de Vlaamse regering er dus zorg voor dragen dat de begunstigen meldingen kunnen leveren aan het AGIV in functie van de eerste bekendmaking van het geografisch themabestand 'Vlaamse voorkooprechten' conform de geldende afspraken.

Artikel 6

De begrippen 'percelen' en 'identificatie' die in dit artikel voorkomen zijn reeds in artikel 2 van dit ontwerp van decreet gedefinieerd.

Omdat niet alle percelen kunnen worden geïdentificeerd met verwijzing naar de kadastrale gegevens (zoals die worden meegedeeld door de Federale Overheidsdienst Financiën), is, voor het geval deze gegevens ontbreken, voorzien in een identificatie via codering. In beide gevallen echter moeten ook de gegevens met betrekking tot de geografische ligging worden opgenomen. De raadpleging van het geografisch themabestand 'Vlaamse voorkooprechten' moet

immers ook mogelijk zijn wanneer de vraag wordt gesteld met loutere vermelding van geografische gegevens, d.w.z. opgave van de gemeente, de straat en het nummer van het bebouwd of onbebouwd onroerend goed. Zo ook voor het geval de codering door de instrumenterende ambtenaar niet gekend is.

Wanneer een voorkooprecht wordt toegekend op een gebied of een zone, komen de grenzen daarvan niet altijd overeen met de grenzen van kadastrale percelen. De vraag is dan gerezen, hoe te bepalen of een welomschreven perceel al of niet aan het voorkooprecht onderworpen is: moet het hiervoor helemaal in het gebied of de zone zijn gelegen, of volstaat het dat een deel – maar dan welk deel – in het gebied of de zone gelegen is, en is dan het deel of het geheel van het perceel aan het voorkooprecht onderworpen?

Op deze vraag kunnen verscheidene gemotiveerde antwoorden worden gegeven. Er moest echter een keuze gemaakt worden om tot een werkzame en uniforme regeling te komen. De keuze voor de oplossing die in dit artikel is opgenomen – de helft of meer, dan wel minder dan de helft – is uiteraard arbitrair zoals dit het geval is voor elke keuze die op een cijfermatige benadering steunt. Ze heeft echter het voordeel van de gematigdheid.

Als het voorkooprecht op een heel perceel zou worden toegepast, terwijl het perceel maar voor een klein breukdeel in de daartoe afgebakende zone zou zijn opgenomen, zou dit door de burger die dit ondergaat wellicht worden ervaren als een maatregel die niet in verhouding staat tot de daarmee beoogde doelstelling. Het voorkooprecht helemaal uitschakelen als niet het hele perceel in de afgebakende zone zou gelegen zijn, zou daarentegen een behoorlijk beleid buitenmatig verhinderen. Er is dus gezocht naar een middenoplossing. Ten overvloede wordt eraan herinnerd dat het niet is omdat het voorkooprecht op dat perceel niet toepasselijk is, dat de afbakeningsgrens moet hertekend worden. Het perceel dat aldus voor een deel bijvoorbeeld in een groengebied is opgenomen, blijft voor dat deel aan alle overige bepalingen van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu onderworpen. Deze 50%-regel is dus alleen nodig om uit te maken of het voorkooprecht van toepassing is. De andere gevolgen van de ‘afbakening’ als groengebied blijven onverkort gelden.

Het AGIV moet de door de begunstigde ‘gemelde’ voorkooprechten toevoegen aan het themabestand ‘Vlaamse voorkooprechten’. Uiteraard is het AGIV

ertoe gehouden die taak nauwgezet uit te voeren, op straffe van haar aansprakelijkheid. Deze aansprakelijkheid wordt beoordeeld volgens het gemeenrecht.

De eerste bekendmaking van het themabestand ‘Vlaamse voorkooprechten’ is afhankelijk van een inwerkingtredingsbesluit van de Vlaamse Regering.

Artikel 7

Essentieel voor een goede werking van het e-voorkooploket als centraal informatiepunt is uiteraard dat de gegevens van het geografisch themabestand ‘Vlaamse voorkooprechten’ publiek toegankelijk wordt gemaakt. Dit wordt in de zin van dit ontwerp van decreet ‘bekendmaking’ genoemd (zie ook de definitie van dit begrip in artikel 2 van dit ontwerp van decreet).

Dergelijke bekendmaking leidt niet tot aantasting van de privacy, omdat ze niet de eigenaars identificeert, en evenmin de eigenaars identificeerbaar maakt (zie artikel 1 van de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens).

De bekendmaking gebeurt door het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen. Het aanbrenge van informatie gebeurt onder de verantwoordelijkheid van de begunstigde, die voor deze informatie moet instaan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 van dit ontwerp van decreet. De verwerking van de door de begunstigde aangebrachte informatie voor het e-voorkooploket, ressorteert dan weer onder de verantwoordelijkheid van het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen.

Bij de inwerkingtreding van dit decreet zal het geografisch themabestand bij besluit van de Vlaamse Regering bekend gemaakt worden. In dit artikel wordt de toewijzing van deze opdracht tot bekendmaken aan het AGIV geregeld. De Vlaamse Regering zal deze inwerkingtreding in functie van deze eerste bekendmaking regelen.

Na deze eerste bekendmaking kunnen uiteraard nieuwe voorkooprechten toegevoegd worden aan het geografisch themabestand. In artikel 10 worden de gevolgen van deze nieuwe bekendmaking voor de begunstigten, de instrumenterende ambtenaar en de burger geregeld.

HOOFDSTUK V

Regels betreffende de Vlaamse voorkeprechten

Artikel 8

In artikel 8 worden de gevallen opgesomd waarin het recht van voorkoop niet van toepassing is. Dit artikel is inhoudelijk geïnspireerd op de reeds bestaande uitzonderingsregelingen die in de ‘verticale decreten’ voorkomen. Ze werden hier samengebracht en gelijk getrokken. Heel specifieke (d.w.z. sectorgebonden) uitzonderingsbepalingen zijn echter, zoals uit de wijzigingsbepalingen blijkt, in de ‘verticale’ decreten behouden.

1° Een eerste reeks uitzonderingen betreft de verkoop aan ‘bevoorrechte’ kopers die door huwelijk of samenwoning dan wel door afstamming aan de verkoper verbonden zijn. De in de verticale decreten meest voorkomende gevallen werden overgenomen.

Weggelaten is de verkoop aan ascendenten en zijverwanten tot in de tweede graad, omdat deze hypothese enkel vermeld wordt in het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en omdat ze niet duidelijk genoeg afgebakend is. Dit geldt bijvoorbeeld voor een verkoop aan grootouders, aan adoptieve ouders, aan broers en zusters met inbegrip van de kinderen van een vooroverleden broer of zuster?

Toegevoegd werd de gelijkschakeling tussen echtgenoten en samenwoners. Het uitsluiten van de samenwonende partner (en zijn of haar afstammelingen) zou wellicht de toetsing aan de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet doorstaan. De gelijkschakeling is echter beperkt tot hen die wettelijk samenwonen in de zin van artikel 1475 van het Burgerlijk Wetboek en tot hen die sedert ten minste één jaar ononderbroken samenwonen en samen een gemeenschappelijke huishouding voeren. Dit is dezelfde omschrijving als degene die de Vlaamse decreetgever hanteert voor registratierechten op schenkingen en voor successierechten.

Ten overvloede wordt herhaald dat dit decreet niet van toepassing is op transacties die geen verkoop zijn. Het decreet is derhalve niet van toepassing op ruil, schenking, afstand van een onverdeeld aandeel aan een deelgenoot, bij opstal en erfpacht en bij het lichten van de optie op het einde van een leasingcontract.

Met betrekking tot ruil, schenking en inbreng kan de vraag nog rijzen naar de wijze waarop een ruil met opleg, een schenking onder last en een gemengde inbreng moeten worden uitgelegd. Dit zal in alle redelijkheid moeten gebeuren. Beoordeeld moet worden of de omvang van de opleg, van de last of van de vergoeding in geld er al of niet toe leidt dat de verrichting dient te worden geherkwalificeerd in een verkoop. Dit is een probleem dat ook rijst in andere omstandigheden dan deze van de uitoefening van een voorkeprecht. Het hoeft dus geen oplossing te krijgen die specifiek zou zijn voor het geval er een voorkeprecht kan gelden.

Afstand van een onverdeeld deel aan een deelgenoot, d.w.z. aan een persoon die zelf reeds eigenaar is van een onverdeeld deel in hetzelfde onroerend goed, is geen verkoop in de zin van dit ontwerp van decreet. Het zou niet redelijk noch billijk zijn dat de begunstigde van een voorkeprecht in een dergelijke situatie een onverdeeld aandeel zou verkrijgen en zich aldus in een toestand van onverdeeldheid die eerder was geschapen zou kunnen opdringen. Het is daarbij niet relevant of deze afstand de onverdeeldheid doet ophouden of niet, noch of de afstand met terugwerkende kracht plaats vindt of niet. Deze uitzondering geldt ook voor het beding van aanwas of de tontine.

Ten slotte wordt nader bepaald dat het lichten van de optie op het einde van een leasingcontract geen aankoop is, en dus de gelegenheid niet scheidt om een voorkeprecht uit te oefenen. De optie wordt immers gelicht voor een prijs die niet overeenkomst met de marktwaarde: er wordt rekening gehouden met de reeds betaalde leasevergoedingen, zodat het niet redelijk noch billijk zou zijn de begunstigde van een voorkeprecht de gelegenheid te geven voor dezelfde prijs aan te kopen.

2° Indien een verpacht perceel waarop een Vlaams voorkeprecht van toepassing is, verkocht wordt en zowel de pachter als de begunstigde van het Vlaams voorkeprecht wensen elk hun voorkeprecht uit te oefenen, dan heeft de pachter voorrang om het goed te verwerven.

3° Indien een verpacht perceel waarop een Vlaams voorkeprecht van toepassing is rechtstreeks verkocht wordt aan de pachter, dan kan deze uiteraard geen gebruik maken van zijn voorkeprecht. Dit is een onlogische situatie die aanleiding zou kunnen geven tot het opzetten van een schijnverkoop om het perceel zeker met het recht van voor-

koop te kunnen verwerven. In dergelijke situatie kan het Vlaams voorkeepsrecht niet uitgeoefend worden. Om misbruik te voorkomen is de bijkomende eis gesteld dat de pachter/kandidaat-koper het perceel reeds minstens een jaar moet pachten. Het bewijs hiervan kan, overeenkomstig de pachtwet, met alle middelen geleverd worden. Deze uitzondering is logisch gelet op het toepassingsgebied van dit decreet. Het voorkeepsrecht van de pachter valt immers buiten het toepassingsgebied van dit decreet.

In de hypothese dat de verkoop onder de uitzonderingen valt, moet de instrumenterende ambtenaar geen aanbieding doen. Hij blijft uiteraard wel verantwoordelijk voor de controle van de correctheid van de uitzonderingsgrond. Bij twijfel kan de instrumenterende ambtenaar wel een vraag stellen via het e-voorkeepsloket.

Artikel 9

Met dit artikel wordt een oplossing geboden voor het probleem van discordantie, dat zich voordoet wanneer het verkochte goed en het goed waarop een Vlaams voorkeepsrecht is toegekend, niet overeenstemmen. Dit doet zich voor in twee hypothesen. Ofwel verkoopt de eigenaar niet het ganse perceel waarop een Vlaams voorkeepsrecht is toegekend, ofwel verkoopt de eigenaar een onroerend goed dat groter is dan het perceel waarop een voorkeepsrecht is toegekend.

In de eerste hypothese moet het voorkeepsrecht worden aangeboden op het deel dat te koop wordt aangeboden, vermits dit hoe dan ook begrepen is in het perceel dat aan het voorkeepsrecht onderworpen is.

In de tweede hypothese komen de belangen van partijen (d.w.z. van verkoper en koper) in conflict met deze van de begunstigde. Er is sprake van 'een deel' van het te koop gestelde onroerend goed, waarop een Vlaams voorkeepsrecht geldt. Dit geval doet zich voor wanneer de verkoper eigenaar is van een geheel van gronden of onroerende goederen, waarvan slechts enkele, of slechts één, aan een Vlaams voorkeepsrecht is onderworpen. Moet hij dan die percelen afzonderlijk te koop aanbieden, zodat de begunstigde er zich toe kan beperken, bij uitoefening van een voorkeepsrecht, dat perceel of die percelen aan te kopen, waarop daadwerkelijk een voorkeepsrecht is toegekend? Alleen die aankoop past immers in het beleid dat door uitoefening van een voorkeepsrecht

kan worden gevoerd. Daarom wordt het afzonderlijk aanbod als principiële regel ingevoerd.

Dit kan echter niet zo ver doorgedreven worden, dat de verkoper verplicht wordt één perceel, of enkele percelen te verkopen, terwijl hij het geheel en alleen het geheel wou verkopen. Zeker is dit zo indien de koper ook enkel bereid is het geheel aan te kopen, en er geen belangstelling voor heeft slechts datgene aan te kopen dat de begunstigde niet zou willen verwerven door uitoefening van het voorkeepsrecht.

Daarom werd op de principiële verplichting tot afzonderlijk aanbod een uitzondering ingelast, waarop partijen zich kunnen beroepen voor zover het geheel dat te koop wordt aangeboden en waarvoor een kandidaat koper zich aanmeldt, een 'ruimtelijk geheel' vormt. Het begrip ruimtelijk geheel werd gedefinieerd in artikel 2, 12°.

Hiermee wordt bereikt dat een onredelijke of onbillijke opsplitsing niet aan partijen kan opgedrongen worden. Een voorbeeld daarvan is dat van een verkoper die twee aanpalende percelen verkoopt, waarvan slechts één aan een voorkeepsrecht is onderworpen, en waarop de koper een project wil verwezenlijken dat niet kan worden overwogen indien hij slechts één perceel kan aankopen. Of het voorbeeld van de verkoper die een huis met tuin wil verkopen, waarbij de koper uiteraard het huis slechts wenst aan te kopen als hij ook zeker is dat hij de tuin kan kopen. Voor dat geval wordt het geheel aan de begunstigde van het recht van voorkoop aangeboden, die dan geen splitsing kan opleggen, en enkel de keuze heeft tussen uitoefening voor het geheel, of geen uitoefening.

Door de uitzondering te beperken tot die gevallen waar sprake kan zijn van een 'ruimtelijk geheel' wordt vermeden dat de verkoper en de koper zouden overeenkomen, met manifeste miskennis van de belangen van de begunstigde van het voorkeepsrecht, om over te gaan tot verkoop en aankoop van onroerende goederen die artificieel samengevoegd worden terwijl ze ruimtelijk op geen enkele wijze op het bestaan van enige eenheid wijzen.

Artikel 10

Het bekendmaken van de toekenning van een Vlaams voorkeepsrecht via het geografisch themabestand 'Vlaamse voorkeepsrechten' op een geïdentificeerd perceel brengt een belangrijk juridisch gevolg met zich mee: dat perceel kan voortaan niet meer ver-

kocht worden dan nadat het voorkooprecht is aangeboden en de begunstigde de gelegenheid heeft gehad dit uit te oefenen.

Voor de eigenaar die zijn onroerend goed wil verkopen, voor iedere begunstigde van een voorkooprecht, voor de instrumenterende ambtenaar die de verkoop van een onroerend goed voorbereidt, moet het duidelijk zijn vanaf wanneer het toegekende voorkooprecht uitwerking heeft. Dit hoort, ten aanzien van lopende onderhandelingen of tussen het sluiten van de onderhandse overeenkomst en het verlijden van de notariële akte van verkoop, niet dagelijks nagekeken te worden. Indien de informatie werd opgevraagd, dan moeten partijen en de instrumenterende ambtenaar erop vertrouwen dat de situatie voor hen ongewijzigd blijft voor de normale termijn die nodig is om een verkoopdossier af te werken. Daarom wordt in dit artikel bepaald dat een nieuw ingevoerd voorkooprecht niet van toepassing is op voorkooprechten die niet bekendgemaakt waren bij de verkoopovereenkomst.

Artikel 11

Dit artikel bevestigt dat uitsluitend rekening moet worden gehouden met voorkooprechten die overeenkomstig artikelen 7 en 10 zijn bekendgemaakt.

Vervolgens voorziet dit artikel in een unieke procedure voor de aanbidding van elk Vlaams voorkooprecht: uitsluitend door de instrumenterende ambtenaar die de authentieke akte van verkoop voorbereidt, uitsluitend via het e-voorkooploket en uitsluitend langs elektronische weg.

Verder wordt met dit artikel ook bereikt dat het e-voorkooploket inderdaad als uniek loket funktioneert: er is geen ander loket waar de informatie met betrekking tot voorkooprechten bindend wordt verstrekt, en is geen ander loket waar de procedure inzake voorkooprechten geldig kan worden gevoerd.

Omdat het e-voorkooploket ervan verzekerd moet zijn dat degene die het voorkooprecht aanbiedt wel een instrumenterende ambtenaar is, wordt hiervoor een geavanceerde elektronische handtekening of een gekwalificeerd certificaat vereist in de zin van de wet van 9 juli 2001 houdende vaststelling van bepaalde regels in verband met het juridisch kader voor elektronische handtekeningen en certificatediensten.

Ten slotte wordt in artikel 11 bepaald dat de als datum van kennisgeving moet worden beschouwd: de datum waarop de Vlaamse Grondenbank, via het e-voorkooploket, kennis krijgt van de aanbidding van het voorkooprecht.

Artikel 12

Met dit artikel wordt de wijze waarop het voorkooprecht wordt aangeboden beschreven. Bevestigd wordt dat hiermee een bindend aanbod tot verkoop wordt uitgedrukt.

De meldingen in het aanbod mogen beperkt blijven tot de informatie die in paragraaf 2 is opgesomd, zodat ze vlot elektronisch kunnen verwerkt worden. Omdat er sprake is van een bindend aanbod, is het echter ook vereist te melden of de koper behoudens de prijs ook tot andere lasten gehouden zal zijn. De elektronische verwerking van de volledige tekst van de overeenkomst waarin deze lasten bedongen zijn, zou te omslachtig zijn en weinig praktisch nut bieden. Er zal dus enkel bij het aanbod gemeld worden of er bijkomende lasten zijn, zonder specificatie over de aard, de omvang en de modaliteiten van deze lasten. Alleen de begunstigde die belangstelling heeft nood aan deze bijkomende informatie, want hij moet met kennis van zaken kunnen beslissen of hij het voorkooprecht uitoefent of niet. Bijgevolg komt het de belangstellende begunstigten zelf toe om deze informatie op te vragen.

Er is geen procedure voorzien voor de aanbidding van het voorkooprecht indien de koper valt onder de uitzonderingen. De instrumenterende ambtenaar moet in dat geval geen aanbidding doen, maar blijft wel verantwoordelijk voor de controle van de correctheid van de uitzonderingsgrond. Bij twijfel mag de instrumenterende ambtenaar wel een vraag stellen via het e-voorkooploket. Bij de opsomming van de gegevens van een geldig aanbod van het voorkooprecht is het immers niet verplicht om de identiteit van de koper te vermelden.

Artikel 13

De volgende stappen in de procedure voor aanbod en uitoefening van het voorkooprecht in geval van verkoop uit de hand worden in deze bepaling nader beschreven.

Indien een begunstigde belangstelling heeft en om nadere informatie vraagt, dan kan de instrumenterende ambtenaar die elektronisch of op papieren drager bezorgen. Hij zal dan bijvoorbeeld de verkoopsovereenkomst die is gesloten onder opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het voorkooprecht bezorgen, of het ontwerp van authentieke verkoopakte. De instrumenterende ambtenaar moet erover waken dat de informatie die hij bezorgt volledig en duidelijk is, zodat de begunstigde van het voorkooprecht met kennis van zaken kan beslissen om al of niet tot aankoop over te gaan.

Het aanvragen van informatie schort de termijn waarbinnen het recht van voorkoop moet uitgeoefend worden niet op. De belangen van de koper mogen immers niet meer geschaad worden dan strikt noodzakelijk.

Voor het geval er voor het te koop aangeboden perceel verscheidene geïnteresseerden van voorkooprechten zijn, is het raadzaam dat zij onderling overleg plegen en, met inachtneming van hun doelstellingen en het beleid dat daaromtrent wordt gevoerd, onderling bepalen wie welk perceel bij voorrang zal aankopen. Komen ze niet tot een gezamenlijke beslissing dan beslist de Vlaamse Regering op verzoek van de meest gereede partij. Het aanhangig maken bij de Vlaamse Regering heeft geen verlenging of schorsing van de termijn tot gevolg voor de uitoefening van het voorkooprecht. De Vlaamse Regering zal dus geval per geval een afweging maken en een individuele beslissing nemen over welke begunstigde het voorkooprecht kan uitoefenen. Ten gevolge van het advies van de Raad van State werd het ‘utiliteitscriterium’ expliciet toegevoegd als het criterium waar de Vlaamse Regering zich bij moet laten leiden bij het nemen van een dergelijke beslissing.

Dat de begunstigde die het voorkooprecht uitoefent dan gehouden is tot betaling van de prijs en tot naleving van alle overige voorwaarden en modaliteiten van de verkoop, doet geen afbreuk aan de specifieke regeling waarin artikel 89 van de Vlaamse Wooncode voorziet, en die ten voordele van de begunstigde tot prijsvermindering door schuldvergelijking leidt.

Dit artikel voorziet ook in de mogelijkheid voor een begunstigde om te melden dat hij afziet van de uitoefening van een aangeboden voorkooprecht, ook vooraleer de daartoe bij decreet vastgestelde termijn verstreken is. Op een dergelijke verzaking kan uiter-

aard niet meer teruggekomen worden: ze is onherroepelijk. Verzaking aan een voorkooprecht dat niet aangeboden werd is echter niet mogelijk omdat dit dan zou gebeuren zonder dat de begunstigde geldig is gemeld onder welke voorwaarden dit recht zou kunnen uitgeoefend worden.

Artikel 14

In dit artikel wordt de werkwijze nader uitgewerkt, die bij een openbare verkoop moet worden gevolgd. De procedure wordt stapsgewijze beschreven, zodat er geen onduidelijkheid kan heersen over het verloop ervan, noch over de termijnen die in acht moeten worden genomen.

Voor het geval van samenloop van begunstigten wordt voorrang gegeven aan de pachter. In geval meerdere begunstigten geïnteresseerd zijn, beslist de Vlaamse Regering. Ten gevolge van het advies van de Raad van State werd het ‘utiliteitscriterium’ expliciet toegevoegd als het criterium waar de Vlaamse Regering zich bij moet laten leiden bij het nemen van een dergelijke beslissing.

Artikel 15

In dit artikel wordt voorzien in de informatie die moet worden verstrekt door middel van het e-voorkooploket indien het voorkooprecht niet is uitgeoefend, en die ingelicht moet worden dat de verkoop wel degelijk plaats heeft gevonden. Ook moet de begunstigde in de gelegenheid worden gesteld na te gaan of er dan wel overeenkomstig het gemaakte aanbod is verkocht. Hiervoor kan hij om voorlegging van een afschrift van de verleden akte verzoeken.

Artikel 16

Dit artikel uniformiseert de sancties en de procedure voor het geval een voorkooprecht is miskend. De begunstigde kiest hiervoor tussen indeplaatsstelling en een forfaitaire schadevergoeding. De begunstigde is vrij in het bepalen van de door hem gevraagde wijze van rechtsherstel, maar hoort dit te doen binnen de daartoe vastgestelde termijnen. Het gaat om vervaltermijnen, zodat stuiting en schorsing hier niet aan de orde zijn.

De indeplaatsstelling laat de begunstigde van wie het voorkooprecht werd miskend toe om zich aan de

koper te substitueren; daarom moeten zowel de verkoper als de koper in de procedure worden betrokken. Indien de rechter de vordering inwilligt, geldt het vonnis als titel en is geen andere authentieke akte vereist om de overdracht van eigendomsrecht ten voordele van de begunstigde vast te stellen.

De schadevergoeding die kan gevorderd worden is forfaitair bepaald. Er wordt erin voorzien dat deze procedure zowel tegen de verkoper als tegen de instrumenterende ambtenaar wordt gevoerd. Het komt de rechter toe vast te stellen wie aansprakelijk is voor de miskennis. Indien hij oordeelt dat de voorwaarden daartoe vervuld zijn, kan hij beiden hoofdelijk aansprakelijk stellen.

Er is in geen specifieke procedure voorzien voor het geval de begunstigde het voorkeurrecht uitoefent met miskennis van de doelgebondenheid ervan. Voor dit geval zal de koper die hierdoor de gelegenheid werd ontnomen om het eigendomsrecht te bekomen, verhaal naar gemeen recht tegen de begunstigde uitoefenen.

In haar advies heeft de Raad van State gesteld dat in het geval er meerdere begunstigten zijn en het voorkeurrecht niet werd aangeboden, de regeling, waarbij de eis tot schadevergoeding of indeplaatsstelling slechts ontvankelijk is, voor de begunstigde die deze eis als eerste heeft ingediend, in strijd is met het gelijkheidsbeginsel.

Om die reden werd artikel 16, §1, eerste lid, van het voorontwerp aangepast en werd ook hier de Vlaamse Regering gemachtigd om per geval een uitspraak te doen wie een eis tot indeplaatsstelling of schadevergoeding mag instellen. Ten gevolge van het advies van de Raad van State werd ook hier het ‘utiliteitscriterium’ expliciet toegevoegd als het criterium waarbij de Vlaamse Regering zich moet laten leiden bij het nemen van een dergelijke beslissing.

HOOFDSTUK VI

Wijzigingsbepalingen

In de artikelen 17 tot en met 36 worden uit alle ‘verticale’ decreten de bepalingen aangepast die betrekking hebben op de procedure inzake voorkeurrechten, en een algemene verwijzing naar het hierbij in ontwerp voorgesteld decreet opgenomen. Aan specifieke,

sectorgebonden bepalingen, is hierbij niet geraakt. Zo blijven uitzonderingsbepalingen gelden. Dit geldt met name voor de uitsluiting van het voorkeurrecht van de Vlaamse Wooncode wanneer een sociale huisvestingmaatschappij verkoopt; voor de uitsluiting van het voorkeurrecht van het decreet betreffende het natuurbehoud bij verkoop aan leden van erkende bosgroeperingen; de uitsluiting van het voorkeurrecht van het decreet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening bij verkoop aan personenvenootschap die aan de verkoper is gelieerd zoals nader in dit decreet bepaald.

HOOFDSTUK VII

Opheffingsbepalingen

Aansluitend hierop worden in de artikelen 37 tot 44 de bepalingen vermeld die door het decreet inzake voorkeurrechten moeten opgeheven worden om tot de beoogde harmonisatie te komen.

HOOFDSTUK VIII

Inwerkingtredebepalingen

De datum waarop het decreet in werking treedt zal door de Vlaamse Regering bepaald worden wanneer alle informatie inzake actuele voorkeurrechten in het e-voorkeurrecht is opgenomen, en het instrument werkzaam blijkt te zijn.

Voorkeurrechten die op dat moment nog niet in de bestanden van het e-voorkeurrecht zijn opgenomen, en die dus op dat tijdstip nog niet bekend gemaakt kunnen worden, zullen dan tijdelijk zonder uitwerking blijven. De Vlaamse Regering zal hier dus rekening mee houden bij het vaststellen van het tijdstip van inwerkingtreding.

Ook zal er rekening mee gehouden worden dat het elektronisch aanbieden en uitoefenen van voorkeurrechten wellicht best gedurende enige tijd getest wordt, in overleg met een aantal notarissen die bereid zullen gevonden worden in die testperiode de voorkeurrechten zowel langs de actuele weg (door verzending van aangetekende brieven of een gerechtsdeurwaardersexploot) als elektronisch bij het e-voorkeurrecht aan te bieden. Aldus zullen eventueel

ele tekortkomingen in het systeem opgespoord en opgevangen worden vooraleer het decreet daadwerkelijk in werking treedt.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Yves LETERME

*De Vlaamse minister van Bestuurszaken,
Buitenlands Beleid, Media en Toerisme,*

Geert BOURGEOIS

VOORONTWERP VAN DECREET

VOORONTWERP VAN DECREET

houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Bestuurszaken, Buitenlands Beleid, Media en Toerisme;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Bestuurszaken, Buitenlands Beleid, Media en Toerisme is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

HOOFDSTUK I

Algemene bepalingen

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Artikel 2

Voor de toepassing van dit decreet wordt verstaan onder:

- 1° voorkooprecht: recht om een perceel dat te koop wordt aangeboden, voor dezelfde prijs en onder dezelfde modaliteiten, bij voorrang op de kandidaat-koper aan te kopen;
- 2° Vlaams voorkooprecht: voorkooprecht dat bij of in uitvoering van een wet of decreet is toegekend, met uitzondering van het voorkooprecht toegekend aan de pachter krachtens de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving van betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen;
- 3° verkoop: de overeenkomst waarbij de eigenaar van een onroerend goed, de volle of de blote eigendom, geheel of gedeeltelijk aan een koper overdraagt, die zich ertoe verbindt hiervoor een prijs te betalen;
- 4° perceel: binnen een afgebakend gebied identificeerbaar bebouwd of onbebouwd onroerend goed dat toebehoort aan één eigenaar, dan wel aan verscheidene eigenaars in enige vorm van onverdeeltheid;
- 5° identificatie: lokalisatie van een uniek gecodeerd perceel binnen een afgebakend gebied;
- 6° afbakening: aanwijzing van een ruimtelijk gebied binnen hetwelk een Vlaams voorkooprecht is toegekend, door:
 - a) afbakening bij of in uitvoering van een decreet van de zone, het gebied, de perimeter, het project of elke andere ruimte waarbinnen het perceel gelegen is;
 - b) opname in een uitvoering van een decreet, een lijst, een inventaris, een register of ieder ander bestand waarin de percelen zijn opgenomen;
 - c) een decretale bepaling, die vaststelt onder welke modaliteiten aan een onroerend goed een Vlaams voorkooprecht wordt toegekend;

- 7° e-voorkooploket: uniek elektronisch loket met betrekking tot alle bestaande en toekomstige Vlaamse voorkooprechten;
- 8° geografisch themabestand ‘Vlaamse voorkooprechten’: bestand dat geselecteerde geografische informatie bevat over de Vlaamse voorkooprechten en dat wordt ontwikkeld, aangemaakt, beheerd, bijgehouden en bekend gemaakt wordt door het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen;
- 9° bekendmaking: digitaal openbaar maken door het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen van de informatie die opgenomen is in het geografisch themabestand ‘Vlaamse voorkooprechten’;
- 10° begunstigde: rechtspersoon aan wie bij of in uitvoering van een decreet een voorkooprecht is toegekend of zijn gemachtigde;
- 11° ruimtelijk geheel: twee of meer kadastrale percelen of delen van kadastrale percelen, die samen een gemeenschappelijke grens hebben;
- 12° agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen: agentschap opgericht bij decreet van 7 mei 2004 houdende de oprichting van het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigde agentschap “Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen”;
- 13° Vlaamse Grondenbank: afdeling van de Vlaamse Landmaatschappij opgericht bij decreet betreffende de oprichting van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen dd.***

HOOFDSTUK II

Taakverdeling Grondenbank en AGIV

Artikel 3

Het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen wordt belast met de ontwikkeling, het aanmaken, het bijhouden en het bekendmaking van het Geografisch themabestand ‘Vlaamse voorkooprechten’ ten behoeve van de werking van het e-voorkooploket.

De toegang tot de informatie opgenomen in het Geografisch themabestand ‘Vlaamse voorkooprechten’ is gratis.

De Vlaamse Grondenbank wordt belast met het ontwikkelen, beheren en openstellen van een e-voorkooploket.

De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen betreffende de uitvoering van dit artikel.

HOOFDSTUK III

E-voorkooploket

Artikel 4

§1. Het e-voorkooploket vervult de volgende taken:

- 1° het ontvangen en doorgeven aan de begunstigten van het aanbod tot uitoefening van een Vlaams voorkooprecht bij een onderhandse verkoop en van de melding van een openbare verkoop waarop een Vlaams voorkooprecht van toepassing is;

2° het ontvangen en doorgeven van de beslissing tot uitoefening van een Vlaams voorkooprecht door de begunstigde;

3° het ontvangen en doorgeven van berichten betreffende de verkoop van percelen waarvoor een aangeboden Vlaams voorkooprecht niet werd uitgeoefend.

§2. Deze taken vervult het e-voorkooploket voor elk, reeds ingevoerd of nog in te voeren, Vlaams voorkooprecht.

HOOFDSTUK IV

Geografisch themabestand ‘Vlaamse voorkooprechten’

Artikel 5

§1. Iedere begunstigde meldt het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen de Vlaamse voorkooprechten die hem zijn toegekend.

Voor de voorkooprechten, vermeld in artikel 85 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode geldt de volgende regeling:

1° voor de voorkooprechten vermeld in artikel 85, §1, eerste lid, moet elke begunstigde zelf de melding doen aan het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen;

2° voor de voorkooprechten vermeld in artikel 85, §1, tweede lid, 1° en 2°, volstaat de melding door de administratieve eenheid die met de afbakening belast is;

3° voor de voorkooprechten vermeld in artikel 85, §1, tweede lid, 3°, volstaat de melding door de Vlaamse Regering of zijn gemachtigde.

§2. Deze melding gebeurt digitaal en bevat:

1° de aanwijzing van de begunstigden;

2° de afbakening van het ruimtelijk gebied waarin het voorkooprecht is toegekend;

3° de wet of het decreet bij of krachtens hetwelk het voorkooprecht is toegekend.

§3. Elke begunstigde staat op eigen kosten in voor de melding, vermeld in §1 en §2. De melding gebeurt op basis van bestanden en volgens specificaties aangegeven door het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen.

§4. Elke begunstigde blijft aansprakelijk voor de meldingen, vermeld in §2. Het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen is aansprakelijk voor de verwerking van de meldingen.

§5. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen betreffende de uitvoering van dit artikel.

Artikel 6

Het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen verwerkt de ontvangen informatie en neemt ze op in het geografisch themabestand ‘Vlaamse voorkooprechten’.

Het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen identificeert elk perceel dat in het geografisch themabestand 'Vlaamse voorkeurechten' wordt opgenomen volgens de kadastrale gegevens, en de geografische ligging, bij gebrek aan kadastrale gegevens, volgens een unieke identificatiecode en de geografische ligging.

Een perceel dat voor de helft of meer in een afgebakend gebied is gelegen, wordt voor het geheel in het geografisch themabestand 'Vlaamse voorkeurechten' opgenomen. Is het voor minder dan de helft daarin gelegen, dan wordt het niet opgenomen.

Voor elk geïdentificeerd perceel wordt aangegeven welke Vlaams voorkeurecht hierop is toegekend en wie daarvan de begunstigde is.

Artikel 7

Het geografisch themabestand 'Vlaamse voorkeurechten' wordt bekend gemaakt door het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen.

HOOFDSTUK V

Regels betreffende de Vlaamse voorkeurechten

Artikel 8

Onverminderd de specifieke bepalingen, bepaald in de decreten die een Vlaams voorkeurecht invoeren, gelden de voorkeurechten niet:

1° in geval van verkoop aan:

- a) de echtgenoot, de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de eigenaar;
- b) de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de echtgenoot van de eigenaar;
- c) de mede-eigenaar, ongeacht of de onverdeeldheid ophoudt of niet;
- d) de echtgenoot, de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de mede-eigenaar;
- e) de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de echtgenoot van de mede-eigenaar;
- f) de echtgenoten van voormelde afstammelingen of geadopteerde kinderen.

Voor de toepassing van punt 1° worden onder echtgenoot van de eigenaar, mede-eigenaar, afstammeling of geadopteerd kind, eveneens begrepen, de persoon die met de eigenaar, mede-eigenaar, afstammeling of geadopteerd kind wettelijk samenwoont of er ten minste één jaar ononderbroken mee samenwoont en er een gemeenschappelijke huishouding mee voert;

2° wanneer de pachter zijn recht van voorkeurecht overeenkomstig de pachtwet uitoefent;

3° in geval van verkoop aan de huidige pachter op voorwaarde dat deze kan bewijzen dat hij reeds minstens één kalenderjaar pachter is, te rekenen tot de datum waarop de definitieve verkoopovereenkomst vaste datum heeft verkregen.

Artikel 9

Een Vlaams voorkooprecht is op het te verkopen onroerend goed van toepassing, ook wanneer dit slechts een deel is van het perceel waarop het Vlaams voorkooprecht is toegekend.

Wanneer het perceel waarop een Vlaams voorkooprecht is toegekend, slechts een deel is van het te koop gestelde onroerend goed, moet de instrumenterende ambtenaar voor dat deel een afzonderlijk aanbod doen.

Van het bepaalde in het tweede lid kan worden afgeweken indien het te verkopen onroerend goed, waarvan slechts een deel aan een Vlaams voorkooprecht is onderworpen, een ruimtelijk geheel vormt dat verkoper en koper niet willen splitsen, in dat geval wordt het geheel door middel van het e-voorkooploket aangeboden, voor één prijs. De begunstigde die het recht van voorkoop wil uitoefenen, oefent het Vlaams voorkooprecht dan op het geheel uit.

Artikel 10

Vlaamse voorkooprechten hebben uitwerking vanaf de eerste kalenderdag die volgt op de bekendmaking ervan. Ze moeten niet aangeboden worden indien de verkoopovereenkomst eerder tot stand kwam.

Artikel 11

Een perceel waarop een Vlaams voorkooprecht is toegekend en bekend gemaakt, kan slechts worden verkocht nadat aan de begunstigten van het voorkooprecht de gelegenheid is gegeven om hun voorkooprecht uit te oefenen.

Het e-voorkooploket is het unieke instrument waarmee volgens de hierna beschreven procedure:

- 1° elk, reeds ingevoerd of nog in te voeren, Vlaams voorkooprecht, ingeval van verkoop uit de hand, wordt aangeboden en uitgeoefend;
- 2° elke openbare verkoop waarop een reeds ingevoerd of nog in te voeren, Vlaams voorkooprecht van toepassing is, wordt gemeld.

Alle kennisgevingen met betrekking tot Vlaamse voorkooprechten door middel van het e-voorkooploket gebeuren langs elektronische weg en worden bevestigd door een elektronische handtekening of een gekwalificeerd certificaat.

De datum van de kennisgeving is de datum waarop het e-voorkooploket de aanbieding van het Vlaams voorkooprecht ontvangt.

Artikel 12

§1. Bij verkoop uit de hand biedt de instrumenterende ambtenaar het Vlaams voorkooprecht bij het e-voorkooploket aan. Eén aanbod is voldoende, ongeacht het aantal begunstigten op dit perceel.

§2. Het aanbod vermeldt:

- 1° de identificatie van het perceel;
- 2° de prijs die de koper moet betalen;
- 3° of er andere verbintenissen zijn waartoe de koper en verkoper zich verbonden hebben;

4° indien het perceel verpacht is, of de kandidaat koper de pachter is of een derde, aan wie de pachter zijn voorkeepsrecht heeft overgedragen;

5° de naam en het adres van de instrumenterende ambtenaar.

§3. De aanbidding van het Vlaams voorkeepsrecht bij het e-voorkeepsloket geldt als aanbod van verkoop.

§4. Het e-voorkeepsloket bevestigt de ontvangst van het aanbod aan de instrumenterende ambtenaar.

Artikel 13

Het e-voorkeepsloket bezorgt het aanbod aan de begunstigden. Indien de begunstigden het aanbod aanvaarden brengen zij het e-voorkeepsloket binnen een termijn van zestig dagen na de datum van het aanbod op de hoogte. Als het om een perceel gaat waarover de pachter het recht van voorkeepsrecht werd aangeboden, dan beschikt de begunstigde over een termijn van dertig dagen, die ingaat zodra de termijn voor uitoefening van zijn recht van voorkeepsrecht voor de pachter verstreken is. Het e-voorkeepsloket registreert de identiteit van de begunstigde en het tijdstip waarop het bericht van aanvaarding hem bereikt.

Iedere begunstigde kan, in geval van verkoop uit de hand binnen de termijn van zestig of dertig dagen, de instrumenterende ambtenaar verzoeken om bijkomende informatie of om mededeling van de inhoud van de verkoopovereenkomst of ontwerp van authentieke akte waarbij enkel de identiteit van de koper opengelaten wordt. De instrumenterende ambtenaar bezorgt deze informatie of deze inhoud binnen vijf werkdagen na ontvangst van het verzoek, hetzij digitaal hetzij op papier drager.

Het e-voorkeepsloket registreert de identiteit van de begunstigde die het voorkeepsrecht uitoefent en brengt de instrumenterende ambtenaar onmiddellijk op de hoogte van het bericht van aanvaarding. Het e-voorkeepsloket registreert het tijdstip waarop de kennisgeving aan de instrumenterende ambtenaar verstuurd wordt. Dit is het tijdstip van aanvaarding.

De verkoop aan de begunstigde is voltrokken zodra de kennisgeving van aanvaarding naar de instrumenterende ambtenaar is verzonden. De koper moet de prijs betalen en alle voorwaarden en modaliteiten naleven waartoe de kandidaat koper zich verbonden had, zoals opgenomen in de nagezonden informatie, medegedeelde verkoopovereenkomst of ontwerp van authentieke akte.

Indien meerdere begunstigden het aanbod aanvaarden, en indien zij onder elkaar geen overeenstemming bereiken, beslist de Vlaamse Regering op verzoek van de meest gereede partij aan welke geïnteresseerde begunstigde het goed wordt verkocht.

Een begunstigde kan, in geval van verkoop uit de hand, de instrumenterende ambtenaar het e-voorkeepsloket melden dat hij afziet van uitoefening van het voorkeepsrecht waarvan het aanbod hem door het e-voorkeepsloket is bezorgd. Deze verzaking is onherroepelijk.

Artikel 14

§1. Bij openbare verkoop licht de instrumenterende ambtenaar het e-voorkeepsloket minstens dertig dagen voor de zitdag in.

§2. De instrumenterende ambtenaar meldt de volgende gegevens:

1° de identificatie van het perceel;

2° de plaats, dag en uur van de openbare verkoop;

3° de naam en het adres van de instrumenterende ambtenaar.

§3. Deze kennisgeving wordt aan de begunstigden bezorgd door het e-voorkooploket.

§4. Iedere begunstigde kan, voorafgaandelijk aan de openbare verkoop, de instrumenterende ambtenaar verzoeken om bijkomende informatie of om mededeling van de inhoud van het lastencohier. De instrumenterende ambtenaar bezorgt deze informatie of deze inhoud binnen vijf werkdagen na ontvangst van het verzoek, hetzij digitaal hetzij op papieren drager.

§5. Indien de verkoop wordt gehouden zonder voorbehoud van uitoefening van het recht van hoger bod, vraagt de instrumenterende ambtenaar bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing, in het openbaar, aan de pachter of hij zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs. Bij weigering of afwezigheid of stilzwijgen van de pachter, moet de instrumenterende ambtenaar voor de toewijzing, in het openbaar, dezelfde vraag stellen aan de aanwezige begunstigden. Bij instemming van de begunstigde is de verkoop definitief.

Bij weigering, afwezigheid of stilzwijgen van alle begunstigden wordt de verkoop voortgezet.

Indien de pachter, overeenkomstig de pachtwet, verklaard heeft zijn antwoord op de vraag van de instrumenterende ambtenaar in beraad te houden, vraagt de instrumenterende ambtenaar aan de begunstigde van het recht van voorkoop of hij zijn recht van voorkoop uitoefent in geval de pachter zijn recht van voorkoop niet uitoefent. De toewijzing gebeurt dan onder de opschortende voorwaarde van niet uitoefening van het recht van voorkoop door de pachter.

§6. Indien de verkoop wordt gehouden onder voorbehoud van uitoefening van het recht van hoger bod, vraagt de instrumenterende ambtenaar op dat ogenblik nog niet of de begunstigden het voorkooprecht uitoefenen.

Als er een hoger bod wordt gedaan, meldt de instrumenterende ambtenaar dit aan het e-voorkooploket overeenkomstig §2. Deze informatie wordt bezorgd, door het e-voorkooploket, aan de begunstigden. Bij de verdere verkoopverrichtingen handelt de instrumenterende ambtenaar overeenkomstig §5.

Als er geen hoger bod wordt gedaan, of indien de instrumenterende ambtenaar het hoger bod niet aanvaardt, meldt hij dit aan het e-voorkooploket binnen vijftien dagen na het verstrijken van de termijn voor hoger bod. Door middel van het e-voorkooploket wordt het aanbod aan de begunstigden bezorgd. Indien de begunstigden het voorkooprecht uitoefenen melden zij dit door middel van het e-voorkooploket binnen een termijn van vijftien dagen, te rekenen vanaf de kennisgeving door de instrumenterende ambtenaar.

Het e-voorkooploket registreert de identiteit van de begunstigde die het voorkooprecht uitoefent en brengt de instrumenterende ambtenaar onmiddellijk op de hoogte van het bericht van aanvaarding. Het e-voorkooploket registreert het tijdstip waarop de kennisgeving aan de instrumenterende ambtenaar verstuurd wordt. Dit is het tijdstip van aanvaarding.

De verkoop aan de begunstigde is voltrokken zodra de kennisgeving van aanvaarding naar de instrumenterende ambtenaar is verzonden. De koper moet de prijs betalen en alle voorwaarden en modaliteiten naleven waartoe de kandidaat koper zich verbonden had, zoals opgenomen in de nagezonden informatie, medegedeelde verkoopovereenkomst of ontwerp van authentieke akte.

De toewijzing is definitief indien geen bericht van uitoefening door middel van het e-voorkooploket wordt bezorgd binnen de termijn van vijftien dagen, die loopt vanaf het tijdstip waarop de instrumenterende ambtenaar het aanbod aan het e-voorkooploket heeft bezorgd.

§7. Indien er meerdere geïnteresseerden zijn om het recht van voorkoop uit te oefenen, beslist de Vlaamse Regering, op verzoek van de meest gerede partij.

Artikel 15

§1. Bij niet-uitoefening van het voorkooprecht, meldt de instrumenterende ambtenaar de verkoop aan het e-voorkooploket.

De instrumenterende ambtenaar vermeldt daarbij de volgende gegevens:

- 1° de identificatie van het perceel;
- 2° de prijs die de koper betaald heeft;
- 3° of er andere verbintenissen zijn waartoe de koper en verkoper zich verbonden hebben;
- 4° de naam en het adres van de instrumenterende ambtenaar.

§2. Deze informatie wordt door het e-voorkooploket verzonden aan de begunstigden. Op hun verzoek ontvangen de begunstigden van de instrumenterende ambtenaar een afschrift van de verleden akte.

Artikel 16

§1. In geval van miskenning van het voorkooprecht heeft de begunstigde het recht om in de plaats van de koper te worden gesteld, of om schadevergoeding te vorderen ten bedrage van 20 percent van de verkoopprijs.

Zijn er twee of meer begunstigden, dan is enkel ontvankelijk, de eis ingesteld door de begunstigde die het voorkooprecht had uitgeoefend. Werd het voorkooprecht echter niet of niet geldig aangeboden, dan is enkel ontvankelijk, de eis tot indeplaatsstelling of schadevergoeding die als eerste werd ingesteld.

§2. De vordering moet, op straffe van verval, worden ingesteld binnen een termijn van zes maanden vanaf de definitieve toewijzing, of, bij verkoop uit de hand, vanaf de kennisgeving van de verkoop door het e-voorkooploket, overeenkomstig artikel 14. Werd de verkoop niet ter kennis gebracht, dan verstrijkt de termijn één jaar nadat de akte is overgeschreven op het hypotheekkantoor.

§3. De vordering tot indeplaatsstelling moet gelijktijdig tegen de verkoper en de koper worden ingesteld. De eis is pas ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte, en, in voorkomend geval, op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel.

De indeplaatsgestelde begunstigde betaalt aan de koper de prijs terug die deze heeft betaald. De verkoper is gehouden aan de koper de kosten van de akte te vergoeden. De indeplaatsgestelde is slechts gebonden aan de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte van verkoop en tot de lasten waarin de koper heeft toegestemd, voor zover die lasten zijn ingeschreven of overgeschreven vóór de inschrijving van zijn eis.

Als de rechter de vordering tot indeplaatsstelling inwilligt, geldt het vonnis als titel.

Iedere uitspraak op een eis tot indeplaatsstelling wordt ingeschreven achter de inschrijving van de eis.

§4. De vordering tot schadevergoeding moet tegen de verkoper en de instrumenterende ambtenaar worden ingesteld. Zij kunnen hoofdelijk veroordeeld worden tot een schadevergoeding ten bedrage van twintig procent van de prijs.

HOOFDSTUK VI

Wijzigingsbepalingen

Artikel 17

In artikel 56 van de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van wet, gewijzigd bij het decreet van ..., wordt §2 vervangen door wat volgt:

“§2. Een recht van voorkoop wordt aan de Vlaamse Grondenbank toegekend in geval van verkoop van landeigendommen als vermeld in §1.

De Vlaamse Regering bepaalt de zones waarin de Vlaamse Grondenbank dit recht van voorkoop niet meer mag uitoefenen.

Titel IV, hoofdstuk I, II en VI van het decreet van ... betreffende de oprichting van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen is van toepassing op dit recht van voorkoop.

Het decreet van houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten is van toepassing op dit recht van voorkoop.”.

Artikel 18

In artikel 8 van de wet betreffende het beheer van het Linkerscheldeoevergebied ter hoogte van Antwerpen en houdende maatregelen voor het beheer en de exploitatie van de Haven van Antwerpen van 19 juni 1978, gewijzigd bij het decreet van ... wordt volgend lid toegevoegd dat luidt als volgt:

“Het decreet van houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten is van toepassing op dit recht van voorkoop.”.

Artikel 19

Artikel 28bis van het decreet van 4 mei 1994 betreffende het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap Waterwegen en Zeekanaal, naamloze vennootschap van publiek recht zoals ingevoegd bij het decreet van 2 april 2004 en gewijzigd bij het decreet van ..., wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 28bis

§1. Waterwegen en Zeekanaal geniet een recht van voorkoop op deze gronden die volgens hun bestemming dienstig kunnen zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van de vennootschap.

§2. De bepalingen van titel IV, hoofdstuk I, II en VI van het decreet van ... betreffende de oprichting van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen zijn van toepassing op dit recht van voorkoop.

§3. Het decreet van houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten is van toepassing op dit recht van voorkoop.”.

Artikel 20

In artikel 85 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999 en ... worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in het derde lid worden de woorden “conform artikel 86, §2” vervangen door de woorden “conform artikel 86, eerste lid”;
- 2° er wordt een §5 ingevoegd die luidt als volgt:

“§5: Het decreet van houdende de harmonisering van de procedures van voorkeepsrechten is van toepassing op dit recht van voorkoop.”.

Artikel 21

Artikel 86 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999 en ..., wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 86

Willen twee of meer begunstigen hun recht van voorkoop uitoefenen dan wordt het goed in de hierna vermelde volgorde toegewezen:

- 1° de sociale huisvestingsmaatschappij;
- 2° de VMSW;
- 3° de gemeente.

Wanneer het goed gelegen is in het werkgebied van meerdere sociale huisvestingsmaatschappijen kan de Vlaamse Regering de regels bepalen in welke volgorde die sociale huisvestingsmaatschappijen hun recht van voorkoop kunnen uitoefenen. Zolang de Vlaamse Regering deze regels niet heeft vastgesteld is de regeling van artikel 14, §7, van het decreet van houdende de harmonisering van de procedures van voorkeepsrechten van toepassing. Deze volgorde wordt hen door de Vlaamse Grondenbank meegedeeld samen met het aanbod of melding van openbare verkoop.”.

Artikel 22

In artikel 89 van hetzelfde decreet worden de woorden “bedoeld in de artikelen 86 en 87” geschrapt.

Artikel 23

In artikel 37 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999, 19 juli 2002 en ... wordt §1 vervangen door wat volgt:

“§1. Het Vlaamse Gewest heeft het recht van voorkoop bij verkoop van onroerende goederen:

- 1° in het VEN, met uitzondering van de onroerende goederen uitgesloten door de Vlaamse Regering;

- 2° in de natuurreservaten en hun uitbreidingszone gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het VEN;
- 3° in een door de Vlaamse Regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden [en de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening;
- 4° in de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

Het Vlaamse Gewest draagt het recht van voorkoop, vermeld in het eerste lid, over aan de Vlaamse Grondenbank. De Vlaamse Grondenbank kan dit voorkooprecht, in eigen naam en voor eigen rekening, uitoefenen volgens de door de Vlaamse Regering gestelde voorwaarden.

Onverminderd artikel 8 van het decreet van (..) inzake voorkooprechten geldt dit voorkooprecht niet in geval van verkoop van het goed aan leden van erkende bosgroeperingen die voor 20 januari 1998 overeenkomstig artikel 85 van het bosdecreet van 13 juni 1990 werden erkend, voor zover het bovenvermelde goed deel uitmaakt van de kadastrale percelen waarop de erkenning betrekking heeft en de koper reeds onroerende goederen in eigendom of mede-eigendom heeft binnen de omschrijving van de bosgroepering.

De onroerende goederen die verworven worden door uitoefening van het voorkooprecht in het VEN en in de natuurreservaten en hun uitbreidingszone, worden in de regel aangewezen als Vlaams natuurreservaat, bosreservaat of domeinbos of, na gebruiksoverdracht aan een erkende terreinbeherende natuurvereniging, erkend als natuurreservaat.”.

Artikel 24

Aan artikel 37 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999, 19 juli 2002 en ..., wordt een §6 toegevoegd die luidt als volgt:

“§6. Het decreet van houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten is van toepassing op dit recht van voorkoop.”.

Artikel 25

Aan artikel 12 van het decreet van 2 maart 1999 houdende het beleid en het beheer van de zeehavens, gewijzigd bij het decreet van ..., wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Het decreet van houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten is van toepassing op dit recht van voorkoop.”.

Artikel 26

In artikel 63 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 21 november 2003 en van ... wordt een tiende en laatste lid toegevoegd dat luidt als volgt:

“Het decreet van houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten is van toepassing op dit recht van voorkoop.”.

Artikel 27

Artikel 64 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 64

Onverminderd de bepalingen van het decreet van houdende de harmonisering van de procedures van voorkeuren geldt het recht van voorkoop niet in geval van:

- 1° verkoop van het goed aan een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierde van het kapitaal bezitten, in eenzelfde betrekking van bloedverwantschap, aanverwantschap of samenwoning staan tot de verkoper als vermeld onder artikel 8, 1°, van het decreet van houdende de harmonisering van de procedures van voorkeuren;
- 2° verkoop van loten in een verkaveling vergund na de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, voor zover de verkavelingsvergunning werd aangevraagd door het Vlaamse Gewest, een provincie, een gemeente, een intercommunale, een instelling die ressorteert onder het Vlaamse Gewest, de provincie of de gemeente, of een vennootschap die een erkenning heeft van dergelijke instelling of bestuur.”.

Artikel 28

Aan artikel 12, §1, van het decreet van 13 december 2002 houdende de oprichting van de naamloze vennootschap van publiek recht Beheersmaatschappij Antwerpen Mobiel, gewijzigd bij het decreet van ..., wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Het decreet van houdende de harmonisering van de procedures van voorkeuren is van toepassing op dit recht van voorkoop.”.

Artikel 29

Aan artikel 12, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gewijzigd bij het decreet van ..., wordt tussen het derde en het vierde lid een nieuw lid toegevoegd dat luidt als volgt:

“Het decreet van houdende de harmonisering van de procedures van voorkeuren is van toepassing op dit recht van voorkoop.”.

Artikel 30

Aan artikel 10 van het decreet van 2 april 2004 betreffende de omzetting van de Dienst voor de Scheepvaart in het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigde agentschap De Scheepvaart, gewijzigd bij het decreet van ..., wordt een §6 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§6. Het decreet van houdende de harmonisering van de procedures van voorkeuren is van toepassing op dit recht van voorkoop.”.

Artikel 31

Aan artikel 2 van het decreet van ... betreffende de oprichting van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen wordt een punt 8° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“8° e-voorkeurenloket: uniek elektronisch loket met betrekking tot alle bestaande en toekomstige Vlaamse voorkeuren, zoals bepaald in artikel 4 van het decreet van ... houdende de harmonisering van de procedures van voorkeuren”.

Artikel 32

In artikel 5, §1, van hetzelfde decreet wordt punt 4° toegevoegd:

“4° het uitvoeren van de taken van het e-voorkooploket zoals bepaald in artikel 4 van het decreet van ... houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten;”.

Artikel 33

In artikel 8 van hetzelfde decreet wordt §2 vervangen door wat volgt:

“§2. De Vlaamse Grondenbank is belast met de ontwikkeling, het beheer en het openstellen van het e-voorkooploket, zoals bepaald in artikel 4 van het decreet van ... houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten.”.

HOOFDSTUK VII

Opheffingsbepalingen

Artikel 34

In het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode worden de volgende bepalingen opgeheven:

- 1° artikel 85, §2, vervangen bij het decreet van 18 mei 1999;
- 2° artikel 85, §3;
- 3° artikel 87 gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999 en
- 4° artikel 88 gewijzigd bij het decreet van 18 mei 1999.

Artikel 35

In het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu worden de volgende bepalingen opgeheven:

- 1° artikelen 37, §2 en §3, gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999 en van ...;
- 2° artikelen 38 en 39, gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999 en van

Artikel 36

In het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening worden de volgende bepalingen opgeheven:

- 1° artikel 63, zevende lid, ingevoegd bij het decreet van 21 december 2003;
- 2° artikel 65;
- 3° artikel 67, gewijzigd bij de decreten van 26 april 2000 en

4° artikelen 66 en 68, gewijzigd bij het decreet van ...;

Artikel 37

In artikel 12 van het decreet van 13 december 2002 houdende de oprichting van de naamloze vennootschap van publiek recht Beheersmaatschappij Antwerpen Mobiel worden §2 tot en met §5 opgeheven.

Artikel 38

In het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid worden de volgende bepalingen opgeheven:

1° artikel 12, §3;

2° artikel 12, §4, en artikelen 13 tot en met 16, gewijzigd bij het decreet van ...

Artikel 39

De artikelen 10, §2 tot en met §4, artikelen 11 tot en met 16 van In het decreet van 2 april 2004 betreffende de omzetting van de Dienst voor de Scheepvaart in het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigde agentschap De Scheepvaart worden de volgende bepalingen opgeheven:

1° artikel 10, §2 tot en met §4;

2° artikelen 11 tot en met 14, gewijzigd bij het decreet van ...;

3° artikelen 15 en 16.

Artikel 40

Artikel 17 van het decreet van ... betreffende de oprichting van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen wordt opgeheven.

HOOFDSTUK VIII

Slotbepalingen

Artikel 40

De Vlaamse Regering bepaalt de datum waarop dit decreet in werking treedt.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Yves LETERME

De Vlaamse minister van Bestuurszaken, Buitenlands Beleid, Media en Toerisme,

Geert BOURGEOIS

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

SG

KONINKRIJK BELGIË

ADVIES 40.190/3

VAN DE AFDELING WETGEVING
VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, derde kamer, op 3 april 2006 door de Vlaamse minister van Bestuurszaken, Buitenlands Beleid, Media en Toerisme verzocht hem, binnen een termijn van dertig dagen, van advies te dienen over een voorontwerp van decreet "houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten", heeft op 25 april 2006 het volgende advies gegeven:

CDC

40.190/3

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, heeft de afdeling wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond ⁽¹⁾, alsmede van de te vervullen vormvereisten.

Daarnaast bevat dit advies ook een aantal opmerkingen over andere punten. Daaruit mag echter niet worden afgeleid dat de afdeling wetgeving binnen de haar toegemeten termijn een exhaustief onderzoek van het ontwerp heeft kunnen verrichten.

*

* *

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2.1. Het voor advies voorgelegde voorontwerp van decreet strekt ertoe een eenvormige procedure uit te werken voor het aanbieden en het uitoefenen van de verschillende decretale voorkooprechten bij een onderhandse en een openbare verkoop van een onroerend goed dat gelegen is in het Vlaamse Gewest.

2.2. De voorgestelde regeling komt in grote lijnen neer op wat volgt.

Er wordt voorzien in de oprichting van een uniek elektronisch loket voor "Vlaamse voorkooprechten", het E-voorkooploket genoemd. Via dat E-voorkooploket zal, langs elektronische weg, de aanbieding, de uitoefening en de afhandeling van alle voorkooprechten dienen te gebeuren. Het E-voorkooploket zal worden ontwikkeld en beheerd door de Vlaamse Grondenbank (hoofdstukken II en III).

⁽¹⁾ Aangezien het om een voorontwerp van decreet gaat, wordt onder rechtsgrond verstaan de overeenstemming met de hogere rechtsnormen.

CDC

40.190/3

Het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen wordt belast met de ontwikkeling, het aanmaken, het bijhouden en het bekendmaken van het Geografisch themabestand "Vlaamse voorkepriochten" ten behoeve van de werking van het E-voorkepriochloket. In dat Geografisch themabestand zal alle geselecteerde geografische informatie worden opgenomen over de Vlaamse voorkepriochten die door een rechtspersoon of zijn gemachtigde is gemeld en aan wie bij of in uitvoering van een decreet een voorkepriochrecht is toegekend (hoofdstukken II en IV).

Het ontwerp bepaalt verder onder meer de gevallen waarin het voorkepriochrecht niet geldt, de procedure die moet worden gevolgd bij een verkoop uit de hand en bij een openbare verkoop van een perceel waarop een voorkepriochrecht rust, alsmede wat de sanctie is in het geval het voorkepriochrecht wordt miskend (hoofdstuk V).

Ten slotte worden in de verschillende wetten en decreten die een voorkepriochrecht instellen de procedurele bepalingen gewijzigd of opgeheven (hoofdstukken VI en VII).

BEVOEGDHEID VAN HET VLAAMSE GEWEST

3.1. Artikel 14 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen luidt:

"Binnen de grenzen van de bevoegdheden van de Gewesten en de Gemeenschappen, kunnen de decreten een recht van voorkeprioch invoeren, voor zover dit recht van voorkeprioch geen afbreuk doet aan een op de dag van de inwerkingtreding van dit artikel bestaand recht van voorkeprioch.

Eenzijds kan het decreet geen recht van voorkeprioch invoeren op de goederen van het federale openbaar of privaat domein; anderzijds kunnen enkel de Gemeenschappen en de Gewesten een recht van voorkeprioch invoeren op de goederen van hun eigen openbaar of privaat domein."

Aan die bepaling ontleent het Vlaamse Gewest de bevoegdheid om, in de aangelegenheden waarvoor het bevoegd is, een recht van voorkeprioch in te voeren en de procedure daartoe te bepalen.

.../...

CDC

40.190/3

3.2. De mogelijkheid voor het Vlaamse Gewest om een recht van voorkoop in te voeren, is evenwel aan een aantal beperkingen onderworpen.

3.2.1. Zo mag onder meer het recht van voorkoop geen afbreuk doen aan een op de dag van de inwerkingtreding van het genoemde artikel 14 - zijnde 30 juli 1993 - bestaand recht van voorkoop. Dat betekent dat een door het Vlaamse Gewest ingesteld voorkooprecht moet wijken voor voorkooprechten die steunen op een wettelijke regeling die bestond op 30 juli 1993, ongeacht wanneer dat voorkooprecht is ontstaan ⁽²⁾. Op die manier wordt voorkomen dat onder meer afbreuk zou worden gedaan aan het recht van voorkoop van de pachter ⁽³⁾.

Wat het voorliggende ontwerp betreft, volstaat het dan ook niet dat de decreetgever er zich toe bepaalt die beperking uitsluitend te bevestigen ten aanzien van het voorkooprecht van de pachter, omdat aldus de indruk wordt gewekt dat het recht van voorkoop van mogelijke andere begunstigden niet meer wordt gewaarborgd ⁽⁴⁾.

Teneinde de op 30 juli 1993 bestaande voorkooprechten te waarborgen, kan worden overwogen in het ontwerp de verwijzing naar het voorkooprecht van de pachter te vervangen door een verwijzing naar "een op 30 juli 1993 bestaand recht van voorkoop" ⁽⁵⁾. In de memorie van toelichting kan dan onder meer worden verwezen naar het voorkooprecht van de pachter.

⁽²⁾ M. BOES en A.-M. DRAYE, "Verordeningen en andere instrumenten", in B. HUBEAU, (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, die Keure, 1999, (214) 225.

⁽³⁾ *Parl. St.*, Senaat, 1992-93, nr. 558/5, 417; *Parl. St.*, Senaat, 1992-93, nr. 558/5, 204; P. PEETERS, "Wijzigingen aan de bevoegdheden van de Staat, de Gemeenschappen en de Gewesten", in A. ALEN, en L.P. SUETENS, (eds.), *Het federale België na de vierde Staatshervorming*, Brugge, die Keure, 1993, p. (25) 56-57, nr. 57; J. VANDE LANOTTE en G. GOEDERTIER, *Overzicht Publiekrecht*, Brugge, die Keure, 2003, nr. 1474-1475.

⁽⁴⁾ Zie o.m. Veny i.v.m. het consensueel recht van voorkoop dat in een huurovereenkomst van een onroerend goed ten gunste van de huurder kan zijn bedongen (L. VENY, "Het recht van voorkoop in en ten voordele van het Vlaamse Gewest en andere overheden - een proeve van vergelijking -", *Huur* 1998-99, (89) 92).

⁽⁵⁾ Zie o.m. de artikelen 8, 2°, 12, 13 en 14 van het ontwerp.

CDC

40.190/3

3.2.2. De bevoegdheid inzake het voorkooprecht wordt eveneens beperkt door het evenredigheidsbeginsel.

In geval van samenloop van een bij decreet ingesteld recht van voorkoop met een bij wet ingesteld recht van voorkoop, geldt het evenredigheidsbeginsel. Zoals inzake de invoering van voorrechten, dient elke wetgever bij het vaststellen van dergelijk recht, het belang dat hij beoogt te beschermen af te wegen ten aanzien van de andere belangen die door de invoering van het recht door andere wetgevers worden beschermd⁽⁶⁾.

In het ontwerp wordt geen rekening gehouden met de vraag wat er dient te gebeuren in geval van dergelijke samenloop. Volgens de parlementaire voorbereiding van artikel 14 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, rijst er in dat geval een belangenconflict en kan dan, indien men er niet in slaagt een bevredigende oplossing te vinden voor dat conflict, de zaak voor de gewone rechter worden gebracht⁽⁷⁾.

De Raad van State geeft ter overweging of met het oog op het voorkomen van dergelijke conflicten, alsmede omwille van de noodzaak om tot een coherente en sluitende regeling van het geheel van het voorkooprecht te komen, het niet aangewezen is om met toepassing van artikel 92*bis* van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, in dezen een samenwerkingsovereenkomst tot stand te brengen tussen de federale Staat, de gemeenschappen, de gewesten, de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie en de Franse Gemeenschapscommissie.

⁽⁶⁾ *Parl. St.*, Senaat, 1992-93, nr. 558/5, p. 417; P. PEETERS, *o.c.*, p. 57, nr. 57.

⁽⁷⁾ *Parl. St.*, Kamer, 1992-93, nr. 1063/7, pp. 72-73; zie echter L. VENY, volgens wie *in casu* de zaak als belangenconflict via "de gangbare procedure, i.e. via het Overlegcomité, zal moeten worden beslist" en "dus niet (...) de gewone rechter" (L. VENY, *o.c.*, 93). Volgens diezelfde auteur zou wel de administratieve rechter, in het raam van het objectief contentieux, een betwiste bestuursbeslissing houdende uitoefening van het recht van voorkoop op haar wettigheid kunnen beoordelen, en is het de justitiële rechter wel toegestaan om na te gaan of een overheid van haar voorkooprecht geen misbruik maakt.

CDC

40.190/3

ALGEMENE OPMERKINGEN

4. Volgens de notulen van de vergadering van de Vlaamse Regering van 24 maart 2006 heeft de Regering beslist:

"(...)

1. haar principiële goedkeuring te hechten aan bovengenoemd voorontwerp van decreet en aan de bijhorende memorie van toelichting;
2. de Vlaamse minister, bevoegd voor het reguleringsmanagement en de administratieve vereenvoudiging en het e-government, te gelasten:
 - 2.1. over voornoemd voorontwerp van decreet het advies in te winnen van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen (SERV) en de Milieu- en Natuurraad van Vlaanderen (MiNa-Raad),
 - 2.2. over voornoemd voorontwerp van decreet het advies in te winnen van de Raad van State, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen zoals bepaald in artikel 84, § 1, eerste lid, 1°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, op voorwaarde dat de in punt 2.1. bedoelde adviezen geen aanleiding geven tot wijziging van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst".

De Raad van State betreurt te moeten vaststellen dat in dezen het voorontwerp van decreet nu reeds voor advies aan de afdeling wetgeving wordt voorgelegd zonder dat vooraf het advies is gevraagd van de SERV en de MiNa-Raad.

Op die wijze miskent de adviesaanvrager in de eerste plaats de hiervóór geciteerde beslissing van de Vlaamse Regering.

Die wijze van handelen kan ertoe leiden dat de tekst van het voorontwerp nogmaals voor advies aan de Raad van State zal dienen te worden voorgelegd, namelijk indien naar aanleiding van het advies van de SERV of de MiNa-Raad het voorontwerp zou worden aangepast.

De Raad van State wenst de adviesaanvrager erop te wijzen dat de afdeling wetgeving principieel pas om advies kan worden gevraagd dan nadat het betrokken voorontwerp alle achtereenvolgende stadia van de administratieve voorbereiding heeft doorgemaakt en het tot het vaststellen van het ontwerp bevoegde orgaan de mogelijkheid heeft gehad het ontwerp eventueel aan te passen in het licht van de vervulde

.../...

CDC

40.190/3

vormvereisten ⁽⁸⁾. De adviesaanvrager wordt verzocht zich in de toekomst aan deze regel te conformeren.

5. In de artikelen 3, vierde lid, en 5, § 5, van het ontwerp wordt aan de Vlaamse Regering delegatie verleend voor het bepalen van de "nadere regels (...) betreffende de uitvoering van dit artikel".

Indien die paragrafen louter een herhaling zijn van de algemene uitvoeringsbevoegdheid die artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 aan de Vlaamse Regering verleent, zijn ze overbodig en dienen ze uit het ontwerp te worden weggelaten.

Indien het evenwel de bedoeling is aan de Vlaamse Regering specifieke opdrachten toe te kennen, zijn de genoemde paragrafen te algemeen geformuleerd. In dat geval dienen die opdrachten in het ontwerp uitdrukkelijk te worden gepreciseerd en dienen de grenzen van die aan de Vlaamse Regering verleende bevoegdheid nader te worden omschreven.

6. In geval van samenloop van verschillende decretale voorkeurrechten en meerdere begunstigden hun voorkeurrecht wensen uit te oefenen, bepalen de artikelen 13, vijfde lid, en 14, § 7, van het ontwerp dat dan op verzoek van de meest gerede partij de Vlaamse Regering zal beslissen aan welke geïnteresseerde begunstigde het goed wordt verkocht.

In het ontwerp worden geen criteria aangegeven waardoor de Vlaamse Regering zich moet laten leiden bij het nemen van een beslissing.

Het zou meer in overeenstemming zijn met de beginselen inzake de verhouding tussen de wetgevende en de uitvoerende macht, dat de decreetgever zelf een criterium zou bepalen waardoor de Vlaamse Regering zich zou moeten laten leiden bij het nemen van een beslissing. Het meest aangewezen lijkt het utiliteitscriterium te zijn. In geval bij de verkoop van een onroerend goed er samenloop van meerdere begunstigden van een recht van voorkeurrecht is, voor elk gesteund op een verschillende decretale

⁽⁸⁾ R.v.St., nr. 71.514, 3 februari 1998, Roos.

CDC

40.190/3

rechtsgrond, moet de rangorde worden bepaald in het licht van het belang van elke begunstigde ⁽⁹⁾.

7. Wat betreft de wijzigingen die bij het voorliggende voorontwerp van decreet worden beoogd, gaan de stellers van het ontwerp uit van de inwerkingtreding van het decreet van 7 mei 2004 houdende de oprichting van het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigde agentschap "Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen" ⁽¹⁰⁾, alsmede van het ongewijzigd aannemen van en het inwerkingtreden van het ontwerp van decreet betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen (hierna: het ontwerpdecreet Vlaamse Grondenbank) ⁽¹¹⁾.

De artikelen 17 en 19 van het ontwerp wijzigen, respectievelijk, de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet, en het decreet van 4 mei 1994 betreffende het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap Waterwegen en Zeekanaal, naamloze vennootschap van publiek recht, teneinde onder meer titel IV, hoofdstukken I, II en VI van het ontwerpdecreet Vlaamse Grondenbank van toepassing te verklaren op de voorkeprechten vermeld in die wet en dat decreet.

Luidens artikel 67 van het ontwerpdecreet Vlaamse Grondenbank treden de bepalingen van titel IV, hoofdstukken I en II, in werking de eerste dag van de derde maand volgend op de bekendmaking van het decreet in het Belgisch Staatsblad, en treden

⁽⁹⁾ Zie hierover Veny die verwijst naar het ruimtelijk structuurplan dat hierbij desgevallend als leidraad of ten minste als richtinggevend element zou kunnen dienen (L. VENY, *o.c.*, 107).

⁽¹⁰⁾ Luidens artikel 20 van het hogervermelde decreet van 7 mei 2004 bepaalt de Vlaamse Regering de datum waarop dit decreet in werking treedt.

⁽¹¹⁾ *Parl. St.*, VI. Parl., 2005-06, nr. 743/1. Dit ontwerp wordt momenteel besproken in de Commissie voor Leefmilieu en Natuur, Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid en Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed van het Vlaams Parlement.

CDC

40.190/3

de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VI, in werking de eerste dag van de zesde maand volgend op de bekendmaking van het decreet in het Belgisch Staatsblad ⁽¹²⁾.

De stellers van het ontwerp zullen erover moeten waken dat met name de inwerkingtreding van het voornoemde decreet van 7 mei 2004 en het voornoemde ontwerpdecreet Vlaamse Grondenbank en de inwerkingtreding van het ontwerp van decreet dat thans in ontwerpvorm voorligt, op elkaar worden afgestemd ⁽¹³⁾.

8. Het bepalend gedeelte van het ontwerp verdient een grondig wetgevingstechnisch en taalkundig nazicht.

Bij wijze van voorbeeld kan naar de volgende artikelen van het ontwerp worden verwezen:

- artikel 17: men schrijve "Titel IV, hoofdstukken I, II en VI, van ..." in plaats van "Titel IV, hoofdstuk I, II en VI van ...";
- artikel 18: artikel 8 van de aldaar vermelde wet van 19 juni 1978, is vervangen bij (artikel 37 van) het decreet van 2 maart 1999 houdende het beleid en het beheer van de zeehavens; de wetshistoriek moet in die zin worden aangevuld;
- artikel 20, 1°: dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 85, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode; de tekst dient in die zin te worden gepreciseerd;

⁽¹²⁾ Bovendien zijn in artikel 68 van het ontwerpdecreet Vlaamse Grondenbank de volgende overgangsmaatregelen opgenomen:
"De uitoefening van de rechten van voorkoop bedoeld in artikel 19 gebeurt volgens de huidige procedures in de respectievelijke wetten of decreten, indien:
1° bij overeenkomsten, vóór de datum van inwerkingtreding van titel IV, hoofdstuk VI, van dit decreet, reeds het recht van voorkoop werd aangeboden aan de bevoegde instantie bepaald in deze respectievelijke wetten of decreten;
2° bij openbare verkopen, vóór de datum van inwerkingtreding van titel IV, hoofdstuk VI, van dit decreet, reeds openbare verkoopverrichtingen zijn aangevat."

⁽¹³⁾ De Raad van State wenst er daarbij op te wijzen dat het ontwerpdecreet Vlaamse Grondenbank geen delegatie verleent aan de Vlaamse Regering om de datum van inwerkingtreding van de artikelen van dat decreet te bepalen.

CDC

40.190/3

- artikel 39: men beginne de inleidende zin met de woorden "In het decreet van 2 april 2004 betreffende de omzetting van ...".

BIJZONDERE OPMERKINGEN

Artikel 16

9. Luidens artikel 16, § 1, eerste lid, van het ontwerp heeft in geval van miskennen van het voorkeurecht de begunstigde het recht om in de plaats van de koper te worden gesteld of om een schadevergoeding te vorderen ten bedrage van twintig percent van de verkoopprijs.

Artikel 16, § 1, tweede lid, tweede volzin, bepaalt dat indien er twee of meer begunstigten zijn en het voorkeurecht niet of niet geldig is aangeboden, dan enkel ontvankelijk is, de eis tot indeplaatsstelling of schadevergoeding die als eerste werd ingesteld.

Dat criterium strijdt met het gelijkheidsbeginsel. Immers, de overheid die een specifiek orgaan moet bijeenroepen, bijvoorbeeld de gemeente- of de provincieraad wordt benadeeld ten opzichte van een overheid die daartoe niet is verplicht. Om aan dit bezwaar tegemoet te komen, is het aangewezen dat het de Vlaamse Regering zelf zou zijn die zal beslissen, op grond van het hogervermelde utiliteitscriterium (zie opmerking 6), wie een eis tot indeplaatsstelling of een eis tot schadevergoeding mag instellen.

Artikel 17

10. Artikel 17 van het ontwerp vervangt paragraaf 2 van artikel 56 van de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet.

Artikel 76, tweede en derde lid, 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 luidt:

.../...

CDC

40.190/3

"Een recht van voorkoop wordt aan de Nationale Landmaatschappij toegekend in geval van verkoop van landeigendommen bedoeld in het eerste lid, uitgezonderd in de gevallen bedoeld in artikel 56, § 2, 1, 1°, 2°, 3° en 4°, van de wet van 22 juli 1970.

Verder zijn te dien einde de bepalingen van artikel 56, § 2, 2, 3, 4, 5 en 6 en van artikel 57 van de wet van 22 juli 1970 van toepassing."

Gelet op de vervanging van het genoemde artikel 56, § 2, dient ook artikel 76, tweede en derde lid, van de wet van 12 juli 1976 te worden aangepast.

Artikel 23

11. Bij artikel 23 van het ontwerp wordt voorzien in de vervanging van artikel 37, § 1, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Volgens het ontworpen artikel 37, § 1, tweede lid, draagt het Vlaamse Gewest het recht van voorkoop over aan de Vlaamse Grondenbank die dit voorkooprecht in eigen naam en voor eigen rekening "kan" uitoefenen volgens door de Vlaamse Regering gestelde voorwaarden.

Artikel 19, § 1, 3°, van het ontwerpdecreet Vlaamse Grondenbank bepaalt echter dat de Vlaamse Grondenbank het recht van voorkoop, zoals bepaald in het decreet van 21 oktober 1997, uitoefent in eigen naam en voor eigen rekening. Op grond hiervan is het niet duidelijk of de Vlaamse Grondenbank de betrokken voorkooprechten "kan" of "moet" uitoefenen.

De stellers van het ontwerp dienen die tegenstrijdigheid te verhelpen.

SG

40.190/3

De kamer was samengesteld uit

de Heren	D. ALBRECHT,	kamervoorzitter,
	J. SMETS, B. SEUTIN,	staatsraden,
	H. COUSY, J. VELAERS,	assessoren van de afdeling wetgeving,
Mevrouw	A.-M. GOOSSENS,	griffier.

Het verslag werd uitgebracht door Mevr. G. SCHEPPERS, auditeur.

DE GRIFFIER,

DE VOORZITTER,

A.-M. GOOSSENS

D. ALBRECHT

ADVIES VAN DE MILIEU- EN NATUURRAAD VAN VLAANDEREN



De heer Geert Bourgeois
Vlaams minister van Bestuurszaken,
Buitenlands Beleid, Media en Toerisme
E. Jacquainlaan 20, 7^{de} verdieping
1000 BRUSSEL

Datum: 8 juni 2006
Uw ref.: LVH/A/2006-43
Onze ref.: 03.04/L6/L1/06/362
Betreft: Advies voorkooprechten

Mijnheer de minister,

Op 30 maart 2006 ontvingen de Minaraad en de SERV uw vraag om advies uit te brengen over het voorontwerp van decreet met betrekking tot de harmonisering van de rechten van voorkoop. Aan deze adviesvraag was een termijn van 30 dagen gekoppeld. Met de gemeenschappelijke brief van 10 mei 2006 vroegen de SERV en de Minaraad om de gestelde adviestermijn te verlengen tot 8 juni 2006 om de slaagkans tot een unaniem advies te verhogen. Dit bleek echter niet haalbaar.

Hierbij vindt u het advies van de Minaraad over het voorontwerp van decreet houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten, zoals uitgebracht op de plenaire zitting van 8 juni 2006.

Hoogachtend,

Luc Goeteyn
Waarnemend directeur

**Mineraad
Milieu en Natuurraad van Vlaanderen**

Advies

van 8 juni 2006

**over het voorontwerp van decreet houdende de
harmonisering van de procedures van
voorkooprechten**

Krachtlijnen

In het algemeen staat de Minaraad positief ten aanzien van het voorliggend ontwerpdecreet. De oprichting van het E-voorkooploket en de harmonisering van de verschillende procedures inzake de rechten van voorkopen kunnen leiden tot een belangrijke administratieve vereenvoudiging.

De Minaraad erkent de waarde van het instrument 'recht van voorkoop' in de uitvoering van een volwaardig grondbeleid. De Minaraad betreurt evenwel dat de opmaak van dit ontwerpdecreet niet samenviel met een grondige evaluatie van (de effectiviteit van) het instrument 'recht van voorkoop' ingesteld door decreten en wetten. De Raad pleit voor de decretale invoering van een periodieke evaluatie van het instrument.

De Minaraad wijst er tevens op dat dit ontwerpdecreet nauw samenhangt met het ontwerpdecreet Vlaamse Grondenbank. Hij betreurt dan ook dat bij de bespreking in het Vlaams Parlement beide dossiers niet samen behandeld werden.

De Minaraad heeft echter wel vragen en opmerkingen bij de concrete invulling van de harmonisering van de rechten van voorkoop in het voorliggend ontwerpdecreet. Zo vraagt de Minaraad onder meer om de aflijning van het toepassingsgebied van voorliggend ontwerpdecreet beter te bewaken en te beperken tot de Vlaamse voorkooprechten.

Bovendien stelt de Minaraad vast dat diverse definities zeer onduidelijk zijn, waardoor de effectieve gevolgen van voorliggende harmonisering moeilijk in te schatten zijn. Dit geldt bijvoorbeeld voor de essentiële definities van 'perceel', 'afbakening' en 'ruimtelijk geheel'.

Wat betreft de opmaak van het geografisch themabestand vraagt de Minaraad dat de in de verschillende sectorwetgevingen ingevoerde perimeters, waar mogelijk, moeten overeenstemmen met de kadastrale perceelsgrens. Tevens vraagt de Raad bijstelling van de regeling in artikel 6. De Raad pleit er voor dat percelen die voor minder dan 50% zijn aangeduid worden opgenomen, maar enkel met het oog op een meldingsplicht. Hierdoor komt de betrokken overheid alsnog in kennis van de verkoop en kan zij zich, desgewenst, als koper aandienen.

Inzake de harmonisering van de regels betreffende de Vlaamse voorkooprechten ondersteunt de Minaraad het uitgangspunt dat bij de harmonisering niet wordt ingegrepen op sectorale voorkooprechten. Hij betreurt dat het ontwerpdecreet niet uitgaat van een rangorde indien er meerdere voorkooprechten gelden op één perceel. Het ontwerpdecreet opteert voor het uitwerken van een beslissing, geval per geval. De Minaraad pleit er voor om hiertoe alvast een beslissingskader uit te werken waarbij op het niveau van de diverse beleidslijnen een rangorde wordt vastgelegd. De

Minaraad vraagt dan ook dat in het ontwerpdecreet geen voorafname gebeurt op deze rangorde en dus ook niet op het absolute voorrangrecht van het voorkooprecht van de pachter. De Boerenbond, de UNIZO, het VOKA en de Vlaamse Hoge Bosraad gaan hiermee niet akkoord en nemen hierover een standpunt in (zie verder par. 13). Tenslotte vraagt de Minaraad schrapping van de uitzonderingsmaatregel, vastgelegd in artikel 9. Het afzonderlijke aanbod dient als regel te gelden, zonder uitzondering.

De Minaraad wijst bovendien op het zeer complexe geheel aan wijzigingsbepalingen. De uiteindelijke collage van al deze wijzigingen wordt niet geduid in de memorie van toelichting. De Minaraad gaat er uitdrukkelijk van uit dat hierbij geen inhoudelijke wijzigingen aan de sectorale wetgeving inzake de voorkooprechten wordt doorgevoerd. De Minaraad vraagt om dit alsnog te controleren. Een beperkte steekproef (nl. een collage van het decreet Natuurbehoud) geeft een niet onbelangrijke inhoudelijke wijziging aan het voorkooprecht volgens het decreet Natuurbehoud.

Ten slotte dringt de Minaraad aan op een snelle operationalisering van voorliggend ontwerpdecreet.

I. Inleiding

- [1] **Situering advies.** Op 29 maart 2006 werd de Minaraad om advies gevraagd over het ontwerpdecreet met betrekking tot de harmonisering van de rechten van voorkoop.

Het ontwerpdecreet is opgebouwd uit acht hoofdstukken:¹

Hoofdstuk I	Algemene bepalingen
Hoofdstuk II	Taakverdeling Grondenbank en AGIV
Hoofdstuk III	E-voorkooploket
Hoofdstuk IV	Geografisch themabestand Vlaamse voorkooprechten
Hoofdstuk V	Regels betreffende de Vlaamse voorkooprechten
Hoofdstuk VI	Wijzigingsbepalingen
Hoofdstuk VII	Opheffingsbepalingen
Hoofdstuk VIII	Slotbepalingen

Na een algemene beoordeling gaat de Minaraad achtereenvolgens in op de verschillende hoofdstukken.

- [2] **Algemene appreciatie.** De Minaraad onderschrijft het belang van voorliggend ontwerpdecreet. De oprichting van het E-voorkooploket en de harmonisering van de verschillende procedures inzake de rechten van voor kopen kunnen leiden tot een belangrijke administratieve vereenvoudiging.

Bovendien erkent de Minaraad de waarde van het instrument 'recht van voorkoop' in de uitvoering van een volwaardig grondbeleid. De Minaraad betreurt dat de opmaak van dit ontwerpdecreet niet samenviel met een grondige evaluatie van het instrument 'recht van voorkoop' ingesteld door decreten en wetten.

Op basis van gegevens verstrekt in het RIA, stelt de Minaraad ondermeer vast dat zowel de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij als de Vlaamse Landmaatschappij slechts voor 0,5% van de aanbiedingen effectief hun recht van voorkoop uitoefenen. De Minaraad pleit voor een periodieke evaluatie van het instrument recht van voorkoop (o.a. onderzoek naar de effectiviteit en de mogelijkheden om de effectiviteit te verhogen). Deze periodieke evaluatie kan in het decreet recht van voorkoop worden ingeschreven.

De Minaraad wijst er tevens op dat dit ontwerpdecreet dient bekeken te worden in samenhang met het ontwerpdecreet Vlaamse Grondenbank.² Beide decreten zijn

¹ Het advies gaat dus uit van de structuur van het ontwerp van decreet. De nummering van de hoofdstukken, alsook de titels in het ontwerpdecreet, verschillen licht ten opzichte van de nummering en titels vermeld in de memorie van toelichting.

² De Vlaamse Regering keurde het voorontwerp van decreet betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank principieel goed op 16 december 2005. Minaraad. Advies van 7 maart 2006 betreffende het decreet Grondenbank. Minaraad 2006|10.

zeer sterk met elkaar verbonden. De Minaraad betreurt dan ook dat bij de bespreking in het Vlaams Parlement beide dossiers niet samen werden behandeld.

In het algemeen staat de Minaraad positief ten aanzien van het voorliggend ontwerpdecreet. De Minaraad heeft echter wel heel wat vragen en opmerkingen bij de concrete invulling van deze harmonisering in het voorliggend ontwerpdecreet. Zo vraagt de Minaraad onder meer om de aflijning van het toepassingsgebied van dit decreet beter te bewaken (zie par. 3).

Bovendien stelt de Minaraad vast dat diverse definities in het ontwerpdecreet zeer onduidelijk zijn waardoor de effectieve gevolgen van voorliggende harmonisering moeilijk in te schatten zijn (zie par.4 t.e.m. par.7). Ook wat betreft de opmaak van het geografisch themabestand, de concrete invulling van de regels inzake het uitoefenen van het recht van voorkoop en de diverse wijzigingsbepalingen formuleert de Minaraad bedenkingen (zie par.8 t.e.m. par.16).

II. Algemene bepalingen

- [3] **Toepassingsgebied beperkt tot Vlaamse voorkooprechten.** Artikel 2,2° van voorliggend ontwerpdecreet definieert het begrip Vlaamse voorkooprechten. Hierdoor wordt het toepassingsgebied van voorliggend ontwerpdecreet beperkt tot alle voorkooprechten die *'bij of in uitvoering van een wet of decreet zijn toegekend'*. De enige uitzondering betreft het voorkooprecht toegekend aan de pachter krachtens de wet van 4 november 1969. Het voorkooprecht van de pachter wordt dus niet meegenomen bij de uitbouw van het E-voorkooploket en het themabestand Vlaamse voorkooprechten.

De Minaraad staat positief ten opzichte van de beperking van het toepassingsgebied van voorliggend ontwerpdecreet tot de Vlaamse voorkooprechten. Het voorkooprecht van de pachter wordt niet meegenomen bij de uitbouw van het E-voorkooploket en het themabestand Vlaamse voorkooprechten. De Minaraad stelt echter wel vast dat deze scheidingslijn niet steeds wordt gevolgd. Hij pleit er uitdrukkelijk voor om het toepassingsgebied van voorliggend ontwerpdecreet te beperken tot de Vlaamse voorkooprechten, onverminderd de standpunten ingenomen in paragraaf 13.

- [4] **Onduidelijke definitie van 'perceel'.** Artikel 2,4° van voorliggend ontwerpdecreet definieert het begrip 'perceel'. Deze definitie is zeer onduidelijk en laat veel ruimte voor interpretatie. Kan het hier bijvoorbeeld gaan om verschillende aaneengesloten kadastrale percelen? Wat is het schaalniveau? Deze onduidelijke definitie maakt het nagenoeg onmogelijk de reikwijdte van voorliggend ontwerpdecreet goed in te schatten.

De Minaraad pleit er uitdrukkelijk voor om 'perceel' te omschrijven als 'kadastraal perceel'. Elk kadastraal perceel is vervolgens identificeerbaar door middel van zijn kadastraal perceelsnummer. Bij de verdere bespreking van voorliggend ontwerpdecreet interpreteert de Minaraad het begrip 'perceel' dan ook als 'kadastraal perceel'.

- [5] **Onduidelijke definitie van 'afbakening'**. Ook de definitie van 'afbakening' in artikel 2, 6° is voor de Minaraad zeer onduidelijk en nagenoeg onleesbaar. Momenteel staat er bijvoorbeeld *"Afbakening is de aanwijzing van een ruimtelijk gebied binnen hetwelk een Vlaams voorkeurecht is toegekend door afbakening bij decreet van de zone waarbinnen het perceel gelegen is"* of *"Afbakening is de aanwijzing van een ruimtelijk gebied binnen hetwelk een Vlaams voorkeurecht is toegekend door opname in een lijst waarin de percelen zijn opgenomen"* en *"Perceel is een binnen een afgebakend gebied identificeerbaar bebouwd of onbebouwd onroerend goed"*.

De Minaraad pleit voor een eenvoudige en duidelijke omschrijving van het begrip 'afbakening' die enige toevoeging biedt ten aanzien van de bepaling in artikel 5 §2 van het ontwerpdecreet, met name *"de afbakening van het ruimtelijk gebied waarbinnen het voorkeurecht is toegekend"*, en waarbij onder meer wordt verwezen naar de betreffende sectorale decreten.

- [6] **Cruciale definitie van 'bekendmaking'**. De definitie van 'bekendmaking' is essentieel in de werking van het E-voorkeurecht, omdat slechts bekend gemaakte voorkeurechten uitwerking kunnen hebben zoals bepaald in artikel 10 van het ontwerpdecreet. Bekendmaking is het tijdstip van het digitaal openbaar maken door het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen van de informatie die opgenomen is in het geografisch themabestand Vlaamse voorkeurechten. Deze bepaling dient in samenhang gelezen te worden met artikel 5. In par. 11 formuleert de Minaraad bedenkingen bij dit artikel.

- [7] **Onduidelijke definitie 'ruimtelijk geheel'**. Ook de definitie van 'ruimtelijk geheel' is zeer onduidelijk. Ten eerste stelt de Minaraad bijvoorbeeld vast dat hier – in tegenstelling tot de definitie van perceel – wel sprake is van 'kadastraal perceel'. Dit versterkt de Minaraad in zijn pleidooi om ook bij de definiëring van perceel uit te gaan van 'kadastraal perceel' (zie par.4). Bovendien is het voor de Minaraad niet duidelijk hoe - in het geval van meer dan twee percelen - de bepaling moet gelezen worden dat ze samen een gemeenschappelijke grens moeten hebben. En tenslotte verwijst de Minaraad in het kader van deze definitie naar zijn bemerkingen bij artikel 9 van het ontwerpdecreet, waar het begrip 'ruimtelijk geheel' wordt ingevoerd (zie par. 13).

III. Taakverdeling Grondenbank en AGIV

- [8] **Samenwerking Grondenbank en AGIV**. Artikel 3 legt de taakverdeling vast tussen de Vlaamse Grondenbank en het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen (verder AGIV). Het AGIV zal instaan voor de ontwikkeling, de aanmaak, het bijhouden en de bekendmaking van het geografisch themabestand Vlaamse voorkeurechten. De Vlaamse Grondenbank is belast met het ontwikkelen, beheren en openstellen van een E-voorkeurecht.

De Minaraad ondersteunt deze opsplitsing van de taken. Deze opsplitsing werd in essentie reeds vastgelegd in het recente ontwerpdecreet Vlaamse Grondenbank. De oprichting van een centraal informatiesysteem met gegevens over onroerende goederen werd hierin toebedeeld aan het AGIV. Het geografisch themabestand Vlaamse voorkeprechten is een onderdeel van dit centraal informatiesysteem. Ook de taakstelling van de Grondenbank werd reeds vastgelegd in het ontwerpdecreet Vlaamse Grondenbank (artikel 8). De Minaraad vraagt aandacht voor voldoende overleg tussen de Vlaamse Grondenbank en het AGIV. Dit laatste agentschap werd immers vrij recent in het kader van het proces Beter Bestuurlijk Beleid overgeheveld van het beleidsdomein Leefmilieu en Natuur naar het beleidsdomein Diensten voor het Algemeen Regeringsbeleid.

IV. E-voorkeprekloket

- [9] **Het E-voorkeprekloket.** Hoofdstuk III van het ontwerpdecreet bestaat slechts uit één artikel en legt de taken vast van het E-voorkeprekloket. Dit loket zal optreden als het unieke loket waarlangs alle aanbiedingen en uitoefteningen van voorkeprechten moeten verlopen. De informatie die via het E-voorkeprekloket zal aangeboden worden, moet aangeleverd worden door de begunstigen van voorkeprechten zelf.

De Minaraad erkent dat de oprichting van het E-voorkeprekloket kan leiden tot een belangrijke administratieve vereenvoudiging.

V. Geografisch themabestand Vlaamse voorkeprechten

- [10] **Centrale informatie.** De informatie betreffende de onroerende goederen die aan voorkeprechten zijn onderworpen is momenteel verspreid. Artikelen 5 en 6 van het ontwerpdecreet voorzien het samenbrengen van deze informatie in één centraal geografisch themabestand Vlaamse voorkeprechten. De Minaraad erkent de meerwaarde van deze centralisatie voor de burger en de administratieve overheden.
- [11] **Afstemming perimeter op perceelsniveau.** De Minaraad erkent dat tot op heden de grenzen van het gebied waar een recht van voorkepre van toepassing is, niet steeds overeenkomen met de grenzen van kadastrale percelen. De derde paragraaf van artikel 6 formuleert hiertoe een oplossing. Indien op minder dan de helft van de oppervlakte van een kadastraal perceel een recht van voorkepre geldt, zal dit perceel niet worden opgenomen in het geografisch themabestand. In samenhang met artikel 7 betekent dit dat het Vlaams voorkeprecht niet meer kan uitoeftend worden op de betrokken afbakening. Uitoefening van een Vlaams voorkeprecht zal immers niet mogelijk zijn indien het niet is opgenomen en bekend gemaakt via het geografisch themabestand.

De Minaraad meent dat de in de verschillende sectorwetgevingen ingevoerde

perimeters, waar mogelijk, moeten overeenstemmen met de kadastrale perceelsgrens. De Minaraad beveelt aan dat de tot op vandaag ingevoerde perimeters mee worden opgenomen in de gevraagde evaluatie van het instrument van voorkoop. De toekomstige perimeters dienen in alle geval aan dit principe te voldoen. Hierdoor kan een regeling inzake partieel aangeduide percelen tot een minimum beperkt worden. De Minaraad is er zich van bewust dat de aansluiting van de perimeter op de kadastrale perceelsgrens niet altijd mogelijk is.

De Minaraad wil evenwel een bijstelling van de regeling die hiervoor in artikel 6 is uitgewerkt. Het geografisch themabestand dient, zoals in artikel 6 is uitgewerkt, die percelen te bevatten die voor 50% en meer gevat worden door het voorkooprecht. Het voorkooprecht geldt dan voor het gehele perceel. Percelen die voor minder dan 50% zijn aangeduid dienen ook opgenomen te worden, maar enkel met het oog op een meldingsplicht. Hierdoor komt de betrokken overheid in kennis van de verkoop en kan zij zich, desgewenst, als koper aandienen.

Bij de bestaande perimeters, de hierboven gevraagde aanpassing van de perimeters aan de kadastrale percelen, alsook bij de implementatie van de nieuwe perimeters dient voorkomen te worden dat belanghebbenden kavels herindelen of samenvoegen zodat deze onttrokken worden aan het voorkooprecht. Daarom pleit de Minaraad voor de invoering van een verzetsrecht door de betrokken overheid, van zodra de perimeter voorlopig is vastgesteld. Hierdoor kan de overheid de geveiseerde herindeling of samenvoeging tegengaan. Verder dient onderzocht in welke mate een blijvende kadastrale herkenning van het perceel met voorkooprecht mogelijk is, zelfs na samenvoeging of herindeling.

VI. Regels betreffende de Vlaamse voorkooprechten

[12] Geen inhoudelijke aanpassingen aan sectorale Vlaamse voorkooprechten. Hoofdstuk V is zeer uitgebreid en harmoniseert een aantal regels betreffende de Vlaamse voorkooprechten. Volgens de memorie van toelichting worden daarbij geen inhoudelijke aanpassingen aan de diverse sectorale voorkooprechten doorgevoerd. De Minaraad ondersteunt het uitgangspunt dat niet ingegrepen wordt op sectorale voorkooprechten.

[13] Wijziging artikel 8,2° en schrapping 3°. De Minaraad stelt vast dat in artikel 8,2° en artikel 8,3° van voorliggend ontwerpdecreet twee expliciete bepalingen worden opgenomen over het recht van voorkoop namens de pachter.

Vermits het een harmoniseringsdecreet is, pleit de Minaraad inzake artikel 8, 2° voor een eenvormige formulering die de overeenkomstige bepalingen in de betrokken decreten vervangt: *'De Vlaamse voorkooprechten doen geen afbreuk aan de bestaande regelingen inzake de rechten van voorkoop die steeds voorrang hebben'*. Dit voorstel van harmonisering houdt geen appreciatie in van de pachtwet.

Aangezien het toepassingsgebied van voorliggend ontwerpdecreet wordt beperkt tot de Vlaamse voorkooprechten, pleit de Minaraad voor de schrapping van artikel 8, 3°.

Standpunt Boerenbond, VOKA en UNIZO

De Boerenbond, het VOKA en de UNIZO kunnen niet akkoord gaan met deze twee alinea's. Artikel 8, 2° en 3° dient ongewijzigd behouden te blijven in het ontwerpdecreet omwille van de rechtszekerheid en de duidelijkheid. Artikel 8, 2°, dat stelt dat het recht van voorkoop van de pachter steeds primeert op elk Vlaams voorkooprecht, is immers enkel een bevestiging van een algemeen principe dat uitdrukkelijk is vastgelegd in de bijzondere wet van 8 augustus tot Hervorming van de Instellingen (BS van 15 augustus 1980). Artikel 8,3° is nieuw maar maakt een einde aan het opzetten van schijnverkoop, wat de rechtszekerheid ten goede komt. Wanneer een Vlaamse instantie het betreffende goed toch wenst te verwerven, en hiervoor doeleinden van algemeen belang kan inroepen, is in artikel 52, 3° van de pachtwet trouwens voorzien dat in dat geval het recht van voorkoop niet van toepassing is.

Standpunt Vlaamse Hoge Bosraad

De Vlaamse Hoge Bosraad kan niet akkoord gaan met de derde alinea van dit advies. Voor de Vlaamse Hoge Bosraad dient artikel 8, 3° ongewijzigd behouden te blijven in het ontwerpdecreet.

- [14] **Misbruiken door het samenvoegen.** Artikel 9 formuleert een oplossing voor het geval het te koop aangeboden goed niet geheel overeenstemt met het perceel waarop een Vlaams voorkooprecht is toegekend. Indien het te verkopen onroerend goed slechts een deel is van het perceel waarop het Vlaams voorkooprecht van toepassing is dan geldt dit voorkooprecht voor dit deel. Indien het perceel waarop het Vlaams voorkooprecht van toepassing is, slechts een deel is van het te verkopen onroerend goed dan moeten beide afzonderlijk worden aangeboden.

Het afzonderlijk aanbod wordt dus als principiële regel ingevoerd. De Minaraad stelt evenwel vast dat hierop een niet onbelangrijke uitzondering wordt ingevoerd. Indien het te verkopen onroerend goed een ruimtelijk geheel vormt, dat verkoper en koper niet willen splitsen, dan wordt het geheel door middel van het E-voorkooploket aangeboden, aan één prijs. De Minaraad wijst op de mogelijke misbruiken waarbij koper en verkoper overgaan tot het artificieel samenvoegen van onroerende goederen en hierdoor het voorkooprecht miskennen.³ De bepaling dat het hier moet gaan om 'een ruimtelijk geheel' biedt onvoldoende garantie om misbruiken te

³ De mogelijke misbruiken bestaan er in dat door deze artificiële samenvoeging de mogelijkheid voor de begunstigde om het recht van voorkoop uit te oefenen de facto wordt geblokkeerd, hetzij doordat het perceel waarop een recht van voorkoop geldt een te gering aandeel inneemt in het aangeboden pakket onroerende goederen, hetzij omdat de voorgestelde verkoopprijs voor het globale pakket een aankoop door de begunstigde feitelijk en/of procedureel onmogelijk maakt (met als concreet voorbeeld de opname van bebouwde onroerende goederen in het totale aanbod), hetzij door een combinatie van beide factoren.

voorkomen. Eerder in dit advies (par. 7) wees de Minaraad reeds op de onduidelijke omschrijving van 'ruimtelijk geheel'. Bovendien is volgens de Minaraad de noodzaak van deze uitzonderingsmaatregel onvoldoende aangetoond.

Aldus pleit de Minaraad voor de schrapping van de uitzonderingsmaatregel, vastgelegd in artikel 9, derde alinea van voorliggend voorontwerp van decreet.

- [15] **Geen rangorde vastgelegd.** Artikelen 12 t.e.m. 14 leggen de bepalingen vast voor wat betreft respectievelijk de verkoop uit de hand en de openbare verkoop. In vorige versies van het ontwerpdecreet werd nog uitgegaan van het vastleggen van een rangorde in het geval van meerdere voorkooprechten. In voorliggend ontwerpdecreet is niet langer meer sprake van een rangorde, maar zal in het geval er meerdere geïnteresseerden zijn om het recht van voorkoop uit te oefenen, de Vlaamse Regering dienen te beslissen. De memorie van toelichting verduidelijkt dat het raadzaam is dat de betrokken partijen in eerste instantie onderling overleg plegen om – in functie van hun doelstellingen en beleid – vast te stellen wie het perceel bij voorrang zal aankopen. Indien ze niet tot een beslissing komen zal de Vlaamse Regering – geval per geval – een afweging maken.

De Minaraad betreurt dat het ontwerpdecreet niet uitgaat van een rangorde in het geval er meerdere voorkooprechten gelden op één perceel. Het ontwerpdecreet opteert voor het uitwerken van een beslissing, geval per geval. De Minaraad pleit er voor om hiertoe alvast een beslissingskader uit te werken waarbij op het niveau van de diverse beleidslijnen een rangorde wordt vastgelegd.

VII. Wijzigings- en opheffingsbepalingen

- [16] **Complex geheel aan wijzigingsbepalingen.** Net zoals dit het geval was bij het ontwerpdecreet Vlaamse Grondenbank bevat ook dit ontwerpdecreet een hele reeks wijzigingsbepalingen (nl. aan tien sectorale wetten of decreten en ook aan het ontwerpdecreet Vlaamse Grondenbank). Om deze wijzigingsbepalingen op een goede manier te beoordelen is het belangrijk te weten dat voorliggend ontwerpdecreet reeds uitgaat van de goedkeuring van de wijzigingsbepalingen opgenomen in het ontwerpdecreet Vlaamse Grondenbank.

De diverse decreten worden gewijzigd om de bepalingen aan te passen die betrekking hebben op de procedure inzake voorkooprechten. Aan specifieke, sectorgebonden bepalingen is hierbij volgens de memorie van toelichting niet geraakt.

De Minaraad wijst op het zeer complexe geheel aan wijzigingsbepalingen. De uiteindelijke collage van al deze wijzigingen is niet gekend. De Minaraad gaat er van uit dat hierbij geen inhoudelijke wijzigingen aan de sectorale wetgeving inzake de diverse rechten van voorkoop worden doorgevoerd. De Minaraad heeft hiertoe een kleine steekproef uitgevoerd en de diverse wijzigingen – via het ontwerpdecreet Vlaamse Grondenbank en het ontwerpdecreet Recht van Voorkoop – doorgevoerd in de bepalingen inzake het recht van voorkoop in het decreet Natuurbehoud. Hierbij

stellen ze één niet onbelangrijke inhoudelijke wijziging aan het recht van voorkoop krachtens het decreet Natuurbehoud vast. Artikel 23 van voorliggend ontwerpdecreet leidt tot het schrappen van “*gelegen in het IVON*” in artikel 37 §1 3° van het decreet Natuurbehoud. Hierdoor wordt het recht van voorkoop van de Vlaamse Regering in een door de Vlaamse Regering afgebakende perimeter binnen alle groen- en bosgebieden en bosuitbreidingsgebieden niet langer meer beperkt tot het IVON. De Minaraad veronderstelt dat, aangezien het voorliggend ontwerpdecreet er uitdrukkelijk van uitgaat dat geen inhoudelijke wijzigingen aan sectorale voorkooprechten worden doorgevoerd en aangezien er geen enkele toelichting hieromtrent in de memorie van toelichting is opgenomen, dit om een technische fout gaat.

VIII. Slotbepalingen

- [17] **Snelle operationalisering.** De datum waarop het decreet in werking treedt zal door de Vlaamse Regering bepaald worden zodra alle informatie inzake actuele voorkooprechten in het E-voorkooploket is opgenomen en het instrument werkzaam blijkt te zijn. Voorkooprechten die op dat moment nog niet in de bestanden van het E-voorkooploket zijn opgenomen, en die dus op dat tijdstip nog niet bekend gemaakt kunnen worden, zullen dan tijdelijk zonder uitwerking blijven. De Minaraad dringt aan op een snelle operationalisering van voorliggend ontwerpdecreet.

ADVIES VAN DE SOCIAAL-ECONOMISCHE RAAD VAN VLAANDEREN

Sterk door overleg

Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen

Brussel, 16 juni 2006

50PCdp061601

Aan de heer Geert BOURGEOIS
Vlaams minister van Bestuurszaken, Buitenlands
Beleid, Media en Toerisme
Alhambragebouw
Emile Jacqmainlaan 20, 7^{de} verd.

1000 BRUSSEL

Betreft: Voorontwerp van decreet met betrekking tot de harmonisering van de rechten van voorkoop

Mijnheer de minister,

De raad heeft zich in zijn zitting van 14 juni 2006 beraden over in rand vermeld voorontwerp van decreet.. Er kon geen eensgezindheid worden bereikt. Derhalve vindt u hierbij de standpunten van de sociale partners.

Standpunt ACV, ABVV, ACLVB

De vakbonden ondersteunen het meerderheidsadvies zoals dat door de Minaraad is gegeven op 8 juni 2006.

Standpunt van Boerenbond, VOKA en UNIZO

De werkgeversorganisaties staan positief ten aanzien van het voorontwerp van 'horizontaal decreet' dat voor een doorgedreven harmonisatie en uniformisering zorgt inzake actuele en toekomstige Vlaamse voorkooprechten. Met dit decreet wordt de rechtszekerheid verbeterd en wordt er ook voor meer duidelijkheid gezorgd.

Boerenbond, VOKA en UNIZO hechten bijzonder belang aan de volgende drie bepalingen in het voorontwerp van decreet.

Ten eerste is er de bepaling van artikel 6, derde lid, waardoor er een duidelijke oplossing wordt gegeven aan het demarcatieprobleem. De werkgeversorganisaties staan achter de voorgestelde 'half om halfregeling'.



Ten tweede is er de bepaling van artikel 8, 2° die stelt dat het recht van voorkoop van de pachter steeds primeert op elk Vlaams voorkooprecht. Dit is een bevestiging van een algemeen principe dat de wetgever al heeft ingevoerd in de bijzondere wet van 8 augustus tot Hervorming van de Instellingen (BS van 15 augustus 1980).

Tenslotte gaat het over de bepaling van artikel 8, 3° die stelt dat het Vlaams voorkooprecht ook niet van toepassing is wanneer de pachter rechtstreeks koopt. Dit is wel nieuw maar sluit onmiddellijk aan bij de uitoefening van het recht van voorkoop door de pachter. Zoals in de memorie van toelichting terecht wordt gesteld, zal hierdoor een einde komen aan het opzetten van schijnverkopen, wat ook de rechtszekerheid ten goede komt.

Wanneer een Vlaamse instantie het betreffende goed toch wenst te verwerven, en hiervoor doeleinden van algemeen belang kan inroepen, is in artikel 52, 3° van de pachtwet trouwens voorzien dat in dat geval het recht van voorkoop niet van toepassing is.

Boerenbond, VOKA en UNIZO rekenen er dan ook op dat deze drie bepalingen onverkort in het definitieve decreet behouden blijven.

Met de meeste hoogachting,

i.o. E. h.

Esther DEMAN
Adjunct-administrateur-generaal

Pieter Kerremans
administrateur-generaal.

ONTWERP VAN DECREET

ONTWERP VAN DECREET

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Bestuurszaken, Buitenlands Beleid, Media en Toerisme;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Bestuurszaken, Buitenlands Beleid, Media en Toerisme is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

HOOFDSTUK I

Algemene bepalingen

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Artikel 2

Voor de toepassing van dit decreet wordt verstaan onder:

- 1° voorkooprecht: recht om een perceel dat te koop wordt aangeboden, voor dezelfde prijs en onder dezelfde modaliteiten, bij voorrang op de kandidaat-koper aan te kopen;
- 2° Vlaams voorkooprecht: voorkooprecht dat bij of in uitvoering van een wet of decreet is toegekend, met uitzondering van een op 30 juli 1993 bestaand recht van voorkoop dat bij of in uitvoering van een wet is toegekend;
- 3° verkoop: de overeenkomst waarbij de eigenaar van een onroerend goed, de volle of de blote eigendom, geheel of gedeeltelijk aan een koper overdraagt, die zich ertoe verbindt hiervoor een prijs te betalen;
- 4° perceel: binnen een afgebakend gebied identificeerbaar bebouwd of onbebouwd onroerend goed dat toebehoort aan één eigenaar, dan wel

aan verscheidene eigenaars in enige vorm van onverdeeldheid;

- 5° identificatie: lokalisatie van een uniek gecodeerd perceel binnen een afgebakend gebied;
- 6° afbakening: aanwijzing van een ruimtelijk gebied binnen hetwelk een Vlaams voorkooprecht is toegekend, door:
 - a) afbakening bij of in uitvoering van een decreet van de zone, het gebied, de perimeter, het project of elke andere ruimte waarbinnen het perceel gelegen is;
 - b) opname in, een uitvoering van een decreet, een lijst, een inventaris, een register of ieder ander bestand waarin de percelen zijn opgenomen;
 - c) een decretale bepaling, die vaststelt onder welke modaliteiten aan een onroerend goed een Vlaams voorkooprecht wordt toegekend;
- 7° e-voorkooploket: uniek elektronisch loket met betrekking tot alle bestaande en toekomstige Vlaamse voorkooprechten;
- 8° geografisch themabestand 'Vlaamse voorkooprechten': bestand dat geselecteerde geografische informatie bevat over de Vlaamse voorkooprechten en dat wordt ontwikkeld, aangemaakt, beheerd, bijgehouden en bekendgemaakt wordt door het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen;
- 9° bekendmaking: digitaal openbaar maken door het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen van de informatie die opgenomen is in het geografisch themabestand 'Vlaamse voorkooprechten';
- 10° begunstigde: rechtspersoon aan wie bij of in uitvoering van een decreet een voorkooprecht is toegekend of zijn gemachtigde;
- 11° ruimtelijk geheel: twee of meer kadastrale percelen of delen van kadastrale percelen, die samen een gemeenschappelijke grens hebben;
- 12° agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen: agentschap opgericht bij decreet van 7 mei 2004 houdende de oprichting van het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigde

agentschap “Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen”;

13° Vlaamse Grondenbank: afdeling van de Vlaamse Landmaatschappij opgericht bij decreet van [...] betreffende de oprichting van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen.

HOOFDSTUK II

Taakverdeling Grondenbank en AGIV

Artikel 3

Het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen wordt belast met de ontwikkeling, het aanmaken, het bijhouden en het bekendmaking van het Geografisch themabestand ‘Vlaamse voorkeuren’ ten behoeve van de werking van het e-voorkeurenloket.

De toegang tot de informatie opgenomen in het Geografisch themabestand ‘Vlaamse voorkeuren’ is gratis.

De Vlaamse Grondenbank wordt belast met het ontwikkelen, beheren en openstellen van een e-voorkeurenloket.

HOOFDSTUK III

E-voorkeurenloket

Artikel 4

§1. Het e-voorkeurenloket vervult de volgende taken:

- 1° het ontvangen en doorgeven aan de begunstigen van het aanbod tot uitoefening van een Vlaams voorkeurenrecht bij een onderhandse verkoop en van de melding van een openbare verkoop waarop een Vlaams voorkeurenrecht van toepassing is;
- 2° het ontvangen en doorgeven van de beslissing tot uitoefening van een Vlaams voorkeurenrecht door de begunstigde;
- 3° het ontvangen en doorgeven van berichten betreffende de verkoop van percelen waarvoor een

aangeboden Vlaams voorkeurenrecht niet werd uitgeoefend.

§2. Deze taken vervult het e-voorkeurenloket voor elk, reeds ingevoerd of nog in te voeren, Vlaams voorkeurenrecht.

HOOFDSTUK IV

Geografisch themabestand ‘Vlaamse voorkeuren’

Artikel 5

§1. Iedere begunstigde meldt het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen de Vlaamse voorkeurenrechten die hem zijn toegekend.

Voor de voorkeurenrechten, vermeld in artikel 85 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode geldt de volgende regeling:

- 1° voor de voorkeurenrechten vermeld in artikel 85, §1, eerste lid, moet elke begunstigde zelf de melding doen aan het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen;
- 2° voor de voorkeurenrechten vermeld in artikel 85, §1, tweede lid, 1° en 2°, volstaat de melding door de administratieve eenheid die met de afbakening belast is;
- 3° voor de voorkeurenrechten vermeld in artikel 85, §1, tweede lid, 3°, volstaat de melding door de Vlaamse Regering of zijn gemachtigde.

§2. Deze melding gebeurt digitaal en bevat:

- 1° de aanwijzing van de begunstigen;
- 2° de afbakening van het ruimtelijk gebied waarin het voorkeurenrecht is toegekend;
- 3° de wet of het decreet bij of krachtens hetwelk het voorkeurenrecht is toegekend.

§3. Elke begunstigde staat op eigen kosten in voor de melding, vermeld in §§1 en 2. De melding gebeurt op basis van bestanden en volgens specificaties aangegeven door het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen.

§4. Elke begunstigde blijft aansprakelijk voor de meldingen, vermeld in §2. Het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen is aansprakelijk voor de verwerking van de meldingen.

Artikel 6

Het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen verwerkt de ontvangen informatie en neemt ze op in het geografisch themabestand 'Vlaamse voorkeuren'.

Het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen identificeert elk perceel dat in het geografisch themabestand 'Vlaamse voorkeuren' wordt opgenomen volgens de kadastrale gegevens, en de geografische ligging, bij gebrek aan kadastrale gegevens, volgens een unieke identificatiecode en de geografische ligging.

Een perceel dat voor de helft of meer in een afgebakend gebied is gelegen, wordt voor het geheel in het geografisch themabestand 'Vlaamse voorkeuren' opgenomen. Is het voor minder dan de helft daarin gelegen, dan wordt het niet opgenomen.

Voor elk geïdentificeerd perceel wordt aangegeven welke Vlaams voorkeuren hierop is toegekend en wie daarvan de begunstigde is.

Artikel 7

Het geografisch themabestand 'Vlaamse voorkeuren' wordt bekend gemaakt door het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen.

HOOFDSTUK V

Regels betreffende de Vlaamse voorkeuren

Artikel 8

Onverminderd de specifieke bepalingen, bepaald in de decreten die een Vlaams voorkeuren invoeren, gelden de voorkeuren niet:

1° in geval van verkoop aan:

- a) de echtgenoot, de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de eigenaar;

- b) de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de echtgenoot van de eigenaar;
- c) de mede-eigenaar, ongeacht of de onverdeeldheid ophoudt of niet;
- d) de echtgenoot, de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de mede-eigenaar;
- e) de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de echtgenoot van de mede-eigenaar;
- f) de echtgenoten van voormelde afstammelingen of geadopteerde kinderen.

Voor de toepassing van 1° worden onder echtgenoot van de eigenaar, mede-eigenaar, afstamming of geadopteerd kind, eveneens begrepen, de persoon die met de eigenaar, mede-eigenaar, afstamming of geadopteerd kind wettelijk samenwoont of er ten minste één jaar ononderbroken mee samenwoont en er een gemeenschappelijke huishouding mee voert;

- 2° wanneer de pachter zijn recht van voorkeuren overeenkomstig de pachtwet uitoefent;
- 3° in geval van verkoop aan de huidige pachter op voorwaarde dat deze kan bewijzen dat hij reeds minstens één kalenderjaar pachter is, te rekenen tot de datum waarop de definitieve verkoopovereenkomst vaste datum heeft verkregen.

Artikel 9

Een Vlaams voorkeuren is op het te verkopen onroerend goed van toepassing, ook wanneer dit slechts een deel is van het perceel waarop het Vlaams voorkeuren is toegekend.

Wanneer het perceel waarop een Vlaams voorkeuren is toegekend, slechts een deel is van het te koop gestelde onroerend goed, moet de instrumenterende ambtenaar voor dat deel een afzonderlijk aanbod doen.

Van het bepaalde in het tweede lid kan worden afgeweken indien het te verkopen onroerend goed, waarvan slechts een deel aan een Vlaams voorkeuren is onderworpen, een ruimtelijk geheel vormt dat verkoper en koper niet willen splitsen, in dat geval wordt het geheel door middel van het e-voorkeurenloket aan-

geboden, voor één prijs. De begunstigde die het recht van voorkoop wil uitoefenen, oefent het Vlaams voorkooprecht dan op het geheel uit.

Artikel 10

Vlaamse voorkooprechten hebben uitwerking vanaf de eerste kalenderdag die volgt op de bekendmaking ervan. Ze moeten niet aangeboden worden indien de verkoopovereenkomst eerder tot stand kwam.

Artikel 11

Een perceel waarop een Vlaams voorkooprecht is toegekend en bekendgemaakt, kan slechts worden verkocht nadat aan de begunstigden van het voorkooprecht de gelegenheid is gegeven om hun voorkooprecht uit te oefenen.

Het e-voorkooploket is het unieke instrument waarmee volgens de hierna beschreven procedure:

- 1° elk, reeds ingevoerd of nog in te voeren, Vlaams voorkooprecht, ingeval van verkoop uit de hand, wordt aangeboden en uitgeoefend;
- 2° elke openbare verkoop waarop een reeds ingevoerd of nog in te voeren, Vlaams voorkooprecht van toepassing is, wordt gemeld.

Alle kennisgevingen met betrekking tot Vlaamse voorkooprechten door middel van het e-voorkooploket gebeuren langs elektronische weg en worden bevestigd door een elektronische handtekening of een gekwalificeerd certificaat.

De datum van de kennisgeving is de datum waarop het e-voorkooploket de aanbieding van het Vlaams voorkooprecht ontvangt.

Artikel 12

§1. Bij verkoop uit de hand biedt de instrumenterende ambtenaar het Vlaams voorkooprecht bij het e-voorkooploket aan. Eén aanbod is voldoende, ongeacht het aantal begunstigden op dit perceel.

§2. Het aanbod vermeldt:

- 1° de identificatie van het perceel;

- 2° de prijs die de koper moet betalen;
- 3° of er andere verbintenissen zijn waartoe de koper en verkoper zich verbonden hebben;
- 4° indien het perceel verpacht is, of de kandidaat-koper de pachter is of een derde, aan wie de pachter zijn voorkooprecht heeft overgedragen;
- 5° de naam en het adres van de instrumenterende ambtenaar.

§3. De aanbieding van het Vlaams voorkooprecht bij het e-voorkooploket geldt als aanbod van verkoop.

§4. Het e-voorkooploket bevestigt de ontvangst van het aanbod aan de instrumenterende ambtenaar.

Artikel 13

Het e-voorkooploket bezorgt het aanbod aan de begunstigden. Indien de begunstigden het aanbod aanvaarden brengen zij het e-voorkooploket binnen een termijn van zestig dagen na de datum van het aanbod op de hoogte. Als het om een perceel gaat waarover de pachter het recht van voorkoop werd aangeboden, dan beschikt de begunstigde over een termijn van dertig dagen, die ingaat zodra de termijn voor uitoefening van zijn recht van voorkoop voor de pachter verstreken is. Het e-voorkooploket registreert de identiteit van de begunstigde en het tijdstip waarop het bericht van aanvaarding hem bereikt.

Iedere begunstigde kan, in geval van verkoop uit de hand binnen de termijn van zestig of dertig dagen, de instrumenterende ambtenaar verzoeken om bijkomende informatie of om mededeling van de inhoud van de verkoopovereenkomst of ontwerp van authentieke akte waarbij enkel de identiteit van de koper opgelaten wordt. De instrumenterende ambtenaar bezorgt deze informatie of deze inhoud binnen vijf werkdagen na ontvangst van het verzoek, hetzij digitaal hetzij op papieren drager.

Het e-voorkooploket registreert de identiteit van de begunstigde die het voorkooprecht uitoefent en brengt de instrumenterende ambtenaar onmiddellijk op de hoogte van het bericht van aanvaarding. Het e-voorkooploket registreert het tijdstip waarop de kennisgeving aan de instrumenterende ambtenaar verstuurd wordt. Dit is het tijdstip van aanvaarding.

De verkoop aan de begunstigde is voltrokken zodra de kennisgeving van aanvaarding naar de instrumenterende ambtenaar is verzonden. De koper moet de prijs betalen en alle voorwaarden en modaliteiten naleven waartoe de kandidaat koper zich verbonden had, zoals opgenomen in de nagezonden informatie, medegedeelde verkoopovereenkomst of ontwerp van authentieke akte.

Indien meerdere begunstigden het aanbod aanvaarden, en indien zij onder elkaar geen overeenstemming bereiken, beslist de Vlaamse Regering op verzoek van de meest gereede partij aan welke geïnteresseerde begunstigde het goed wordt verkocht. De Vlaamse Regering beslist in functie van het belang van elke begunstigde bij de uitoefening van het voorkeepsrecht.

Een begunstigde kan, in geval van verkoop uit de hand, de instrumenterende ambtenaar het e-voorkooploket melden dat hij afziet van uitoefening van het voorkeepsrecht waarvan het aanbod hem door het e-voorkooploket is bezorgd. Deze verzaking is onherroepelijk.

Artikel 14

§1. Bij openbare verkoop licht de instrumenterende ambtenaar het e-voorkooploket minstens dertig dagen voor de zitdag in.

§2. De instrumenterende ambtenaar meldt de volgende gegevens:

- 1° de identificatie van het perceel;
- 2° de plaats, dag en uur van de openbare verkoop;
- 3° de naam en het adres van de instrumenterende ambtenaar.

§3. Deze kennisgeving wordt aan de begunstigden bezorgd door het e-voorkooploket.

§4. Iedere begunstigde kan, voorafgaandelijk aan de openbare verkoop, de instrumenterende ambtenaar verzoeken om bijkomende informatie of om mededeling van de inhoud van het lastencohier. De instrumenterende ambtenaar bezorgt deze informatie of deze inhoud binnen vijf werkdagen na ontvangst van het verzoek, hetzij digitaal hetzij op papieren drager.

§5. Indien de verkoop wordt gehouden zonder voorbehoud van uitoefening van het recht van hoger bod,

vraagt de instrumenterende ambtenaar bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing, in het openbaar, aan de pachter of hij zijn recht van voorkeepsrecht wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs. Bij weigering of afwezigheid of stilzwijgen van de pachter, moet de instrumenterende ambtenaar voor de toewijzing, in het openbaar, dezelfde vraag stellen aan de aanwezige begunstigden. Bij instemming van de begunstigde is de verkoop definitief.

Bij weigering, afwezigheid of stilzwijgen van alle begunstigden wordt de verkoop voortgezet.

Indien de pachter, overeenkomstig de pachtwet, verklaard heeft zijn antwoord op de vraag van de instrumenterende ambtenaar in beraad te houden, vraagt de instrumenterende ambtenaar aan de begunstigde van het recht van voorkeepsrecht of hij zijn recht van voorkeepsrecht uitoefent in geval de pachter zijn recht van voorkeepsrecht niet uitoefent. De toewijzing gebeurt dan onder de opschortende voorwaarde van niet uitoefening van het recht van voorkeepsrecht door de pachter.

§6. Indien de verkoop wordt gehouden onder voorbehoud van uitoefening van het recht van hoger bod, vraagt de instrumenterende ambtenaar op dat ogenblik nog niet of de begunstigden het voorkeepsrecht uitoefenen.

Als er een hoger bod wordt gedaan, meldt de instrumenterende ambtenaar dit aan het e-voorkooploket overeenkomstig §2. Deze informatie wordt bezorgd, door het e-voorkooploket, aan de begunstigden. Bij de verdere verkoopshandelingen handelt de instrumenterende ambtenaar overeenkomstig §5.

Als er geen hoger bod wordt gedaan, of indien de instrumenterende ambtenaar het hoger bod niet aanvaardt, meldt hij dit aan het e-voorkooploket binnen vijftien dagen na het verstrijken van de termijn voor hoger bod. Door middel van het e-voorkooploket wordt het aanbod aan de begunstigden bezorgd. Indien de begunstigden het voorkeepsrecht uitoefenen melden zij dit door middel van het e-voorkooploket binnen een termijn van vijftien dagen, te rekenen vanaf de kennisgeving door de instrumenterende ambtenaar.

Het e-voorkooploket registreert de identiteit van de begunstigde die het voorkeepsrecht uitoefent en brengt de instrumenterende ambtenaar onmiddellijk op de hoogte van het bericht van aanvaarding. Het e-voorkooploket registreert het tijdstip waarop de kennisgeving aan de instrumenterende ambtenaar verstuurd wordt. Dit is het tijdstip van aanvaarding.

De verkoop aan de begunstigde is voltrokken zodra de kennisgeving van aanvaarding naar de instrumenterende ambtenaar is verzonden. De koper moet de prijs betalen en alle voorwaarden en modaliteiten naleven waartoe de kandidaat koper zich verbonden had, zoals opgenomen in de nagezonden informatie, medegedeelde verkoopovereenkomst of ontwerp van authentieke akte.

De toewijzing is definitief indien geen bericht van uitoefening door middel van het e-voorkooploket wordt bezorgd binnen de termijn van vijftien dagen, die loopt vanaf het tijdstip waarop de instrumenterende ambtenaar het aanbod aan het e-voorkooploket heeft bezorgd.

§7. Indien er meerdere geïnteresseerden zijn om het recht van voorkoop uit te oefenen, beslist de Vlaamse Regering, op verzoek van de meest gerede partij. De Vlaamse Regering beslist in functie van het belang van elke begunstigde bij de uitoefening van het voorkooprecht voor het betrokken perceel.

Artikel 15

§1. Bij niet-uitoefening van het voorkooprecht, meldt de instrumenterende ambtenaar de verkoop aan het e-voorkooploket.

De instrumenterende ambtenaar vermeldt daarbij de volgende gegevens:

- 1° de identificatie van het perceel;
- 2° de prijs die de koper betaald heeft;
- 3° of er andere verbintenissen zijn waartoe de koper en verkoper zich verbonden hebben;
- 4° de naam en het adres van de instrumenterende ambtenaar.

§2. Deze informatie wordt door het e-voorkooploket verzonden aan de begunstigten. Op hun verzoek ontvangen de begunstigten van de instrumenterende ambtenaar een afschrift van de verleden akte.

Artikel 16

§1. In geval van miskennis van het voorkooprecht heeft de begunstigde het recht om in de plaats van de

koper te worden gesteld, of om schadevergoeding te vorderen ten bedrage van 20 percent van de verkoopprijs.

Zijn er twee of meer begunstigten, dan is enkel ontvankelijk, de eis ingesteld door de begunstigde die het voorkooprecht had uitgeoefend. Werd het voorkooprecht echter niet of niet geldig aangeboden, dan beslist de Vlaamse Regering, op vraag van de meest gerede partij, welke begunstigde de eis tot indeplaatsstelling of schadevergoeding mag instellen. De Vlaamse Regering beslist in functie van het belang van elke begunstigde bij de uitoefening van het voorkooprecht voor het betrokken perceel.

§2. De vordering moet, op straffe van verval, worden ingesteld binnen een termijn van zes maanden vanaf de definitieve toewijzing, of, bij verkoop uit de hand, vanaf de kennisgeving van de verkoop door het e-voorkooploket, overeenkomstig artikel 14. Werd de verkoop niet ter kennis gebracht, dan verstrijkt de termijn één jaar nadat de akte is overgeschreven op het hypotheekkantoor.

§3. De vordering tot indeplaatsstelling moet gelijktijdig tegen de verkoper en de koper worden ingesteld. De eis is pas ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte, en, in voorkomend geval, op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel.

De indeplaatsgestelde begunstigde betaalt aan de koper de prijs terug die deze heeft betaald. De verkoper is gehouden aan de koper de kosten van de akte te vergoeden. De indeplaatsgestelde is slechts gebonden aan de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte van verkoop en tot de lasten waarin de koper heeft toegestemd, voor zover die lasten zijn ingeschreven of overgeschreven vóór de inschrijving van zijn eis.

Als de rechter de vordering tot indeplaatsstelling inwilligt, geldt het vonnis als titel.

Iedere uitspraak op een eis tot indeplaatsstelling wordt ingeschreven achter de inschrijving van de eis.

§4. De vordering tot schadevergoeding moet tegen de verkoper en de instrumenterende ambtenaar worden ingesteld. Zij kunnen hoofdelijk veroordeeld worden tot een schadevergoeding ten bedrage van 20 percent van de prijs.

HOOFDSTUK VI

Wijzigingsbepalingen

Artikel 17

In artikel 56 van de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van wet, gewijzigd bij het decreet van 16 juni 2006 wordt §2 vervangen door wat volgt:

“§2. Een recht van voorkoop wordt aan de Vlaamse Grondenbank toegekend in geval van verkoop van landeigendommen als vermeld in §1.

De Vlaamse Regering bepaalt de zones waarin de Vlaamse Grondenbank dit recht van voorkoop niet meer mag uitoefenen.

Titel IV, hoofdstukken I, II en VI, van het decreet van 16 juni 2006 betreffende de oprichting van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen is van toepassing op dit recht van voorkoop.

Het decreet van 16 juni 2006 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten is van toepassing op dit recht van voorkoop.”.

Artikel 18

In 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, zoals gewijzigd bij het decreet van 16 juni 2006 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

“Een recht van voorkoop wordt aan de Vlaamse Grondenbank toegekend in geval van verkoop van landeigendommen bedoeld in het eerste lid. Verder zijn te dien einde de bepalingen van artikel 56, §2, en van artikel 57 van de wet van 22 juli 1970 van toepassing.”.

Artikel 19

Aan artikel 8 van de wet betreffende het beheer van het Linkerscheldeoevergebied ter hoogte van Antwer-

pen en houdende maatregelen voor het beheer en de exploitatie van de Haven van Antwerpen van 19 juni 1978, vervangen bij het decreet van 2 maart 1999 en gewijzigd bij het decreet van 16 juni 2006, wordt een lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Het decreet van [...] houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten is van toepassing op dit recht van voorkoop.”.

Artikel 20

Artikel 28bis van het decreet van 4 mei 1994 betreffende het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap Waterwegen en Zeekanaal, naamloze vennootschap van publiek recht zoals ingevoegd bij het decreet van 2 april 2004 en gewijzigd bij het decreet van 16 juni 2006, wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 28bis

§1. Waterwegen en Zeekanaal geniet een recht van voorkoop op deze gronden die volgens hun bestemming dienstig kunnen zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van de vennootschap.

§2. De bepalingen van titel IV, hoofdstuk I, II en VI van het decreet van 16 juni 2006 betreffende de oprichting van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen zijn van toepassing op dit recht van voorkoop.

§3. Het decreet van [...] houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten is van toepassing op dit recht van voorkoop.”.

Artikel 21

In artikel 85 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999, 24 maart 2006 en 16 juni 2006 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in §1, derde lid, worden de woorden “conform artikel 86, §2” vervangen door de woorden “conform artikel 86, eerste lid”;

2° er wordt een §5 ingevoegd die luidt als volgt:

“§5. Het decreet van [...] houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten is van toepassing op dit recht van voorkoop.”.

Artikel 22

Artikel 86 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999, 24 maart 2006 en 16 juni 2006, wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 86

Willen twee of meer begunstigen hun recht van voorkoop uitoefenen dan wordt het goed in de hierna vermelde volgorde toegewezen:

- 1° de socialehuisvestingsmaatschappij;
- 2° de VMSW;
- 3° de gemeente.

Wanneer het goed gelegen is in het werkgebied van meerdere sociale huisvestingsmaatschappijen bepaalt de Vlaamse Regering volgens de regels die zij vaststelt, in welke volgorde die sociale huisvestingsmaatschappijen hun recht van voorkoop kunnen uitoefenen. Deze volgorde wordt hen door de Vlaamse Grondenbank meegedeeld samen met het aanbod of melding van openbare verkoop.”.

Artikel 23

In artikel 89 van hetzelfde decreet worden de woorden “bedoeld in de artikelen 86 en 87” geschrapt.

Artikel 24

In artikel 37, §1, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999, 19 juli 2002 en 16 juni 2006 wordt de zinsnede “Dit recht van voorkoop geldt niet...binnen een termijn van twee jaar;; of vervangen door:

“Onverminderd artikel 8 van het decreet van [...] houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten ”.

Artikel 25

Aan artikel 37 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999, 19 juli 2002 en 16 juni 2006, wordt een §6 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§6. Het decreet van [...] houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten is van toepassing op dit recht van voorkoop.”.

Artikel 26

Aan artikel 12 van het decreet van 2 maart 1999 houdende het beleid en het beheer van de zeehavens, gewijzigd bij het decreet van 16 juni 2006, wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Het decreet van [...] houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten is van toepassing op dit recht van voorkoop.”.

Artikel 27

In artikel 63 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 21 november 2003 en van 16 juni 2006 wordt een tiende lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Het decreet van [...] houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten is van toepassing op dit recht van voorkoop.”.

Artikel 28

Artikel 64 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 64

Onverminderd de bepalingen van het decreet van [...] houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten geldt het recht van voorkoop niet in geval van:

- 1° verkoop van het goed aan een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierde van het kapitaal bezitten, in eenzelfde betrekking van bloedverwantschap, aanverwantschap of samenwoning

staan tot de verkoper als vermeld onder artikel 8, 1°, van het decreet van [...] houdende de harmonisering van de procedures van voorkeurechten;

2° verkoop van loten in een verkaveling vergund na de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, voor zover de verkavelingsvergunning werd aangevraagd door het Vlaamse Gewest, een provincie, een gemeente, een intercommunale, een instelling die ressorteert onder het Vlaamse Gewest, de provincie of de gemeente, of een vennootschap die een erkenning heeft van dergelijke instelling of bestuur.”.

Artikel 29

Aan artikel 12, §1, van het decreet van 13 december 2002 houdende de oprichting van de naamloze vennootschap van publiek recht Beheersmaatschappij Antwerpen Mobiel, gewijzigd bij het decreet van 16 juni 2006, wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Het decreet van [...] houdende de harmonisering van de procedures van voorkeurechten is van toepassing op dit recht van voorkoop.”.

Artikel 30

Aan artikel 12, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gewijzigd bij het decreet van 16 juni 2006, wordt tussen het derde en het vierde lid een nieuw lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Het decreet van [...] houdende de harmonisering van de procedures van voorkeurechten is van toepassing op dit recht van voorkoop.”.

Artikel 31

Aan artikel 10 van het decreet van 2 april 2004 betreffende de omzetting van de Dienst voor de Scheepvaart in het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigde agentschap De Scheepvaart, gewijzigd bij het decreet van 16 juni 2006, wordt een §6 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§6. Het decreet van [...] houdende de harmonisering van de procedures van voorkeurechten is van toepassing op dit recht van voorkoop.”.

Artikel 32

Aan artikel 2 van het decreet van 16 juni 2006 betreffende de oprichting van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen wordt een 8° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“8° e-voorkeureloket: uniek elektronisch loket met betrekking tot alle bestaande en toekomstige Vlaamse voorkeurechten, zoals bepaald in artikel 4 van het decreet van [...] houdende de harmonisering van de procedures van voorkeurechten.”.

Artikel 33

In artikel 5, §1, van hetzelfde decreet wordt een 4° toegevoegd:

“4° het uitvoeren van de taken van het e-voorkeureloket zoals bepaald in artikel 4 van het decreet van [...] houdende de harmonisering van de procedures van voorkeurechten.”.

Artikel 34

In artikel 8 van hetzelfde decreet wordt §2 vervangen door wat volgt:

“§2. De Vlaamse Grondenbank is belast met de ontwikkeling, het beheer en het openstellen van het e-voorkeureloket, zoals bepaald in artikel 4 van het decreet van [...] houdende de harmonisering van de procedures van voorkeurechten.”.

Artikel 35

Artikel 27 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 27

In artikel 2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, zoals gewijzigd bij decreet van 10 maart 2006, wordt een 9° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“9° de Vlaamse Grondenbank: afdeling van de Vlaamse Landmaatschappij, opgericht volgens het decreet van 16 juni 2006 betreffende

de oprichting van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen.”.”.

Artikel 36

Artikel 38 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Artikel 38

In artikel 2 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij de decreten van 19 maart 2004, 24 december 2004 en 24 maart 2006 wordt een 34° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“34° de Vlaamse Grondenbank: afdeling van de Vlaamse Landmaatschappij, opgericht volgens het decreet van 16 juni 2006 betreffende de oprichting van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen.”.”.

HOOFDSTUK VII

Opheffingsbepalingen

Artikel 37

In het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode worden de volgende bepalingen opgeheven:

- 1° artikel 85, §2, vervangen bij het decreet van 18 mei 1999;
- 2° artikel 85, §3;
- 3° artikel 87, gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999 en 16 juni 2006;
- 4° artikel 88, gewijzigd bij het decreet van 18 mei 1999.

Artikel 38

In het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu worden de volgende bepalingen opgeheven:

- 1° artikelen 37, §§2 en 3, gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999 en van 16 juni 2006;

- 2° artikelen 38 en 39, gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999 en van 16 juni 2006.

Artikel 39

In het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening worden de volgende bepalingen opgeheven:

- 1° artikel 63, zevende lid, ingevoegd bij het decreet van 21 december 2003;
- 2° artikel 65;
- 3° artikel 67, gewijzigd bij de decreten van 26 april 2000 en 16 juni 2006;
- 4° artikelen 66 en 68, gewijzigd bij het decreet van 16 juni 2006;

Artikel 40

In artikel 12 van het decreet van 13 december 2002 houdende de oprichting van de naamloze vennootschap van publiek recht Beheersmaatschappij Antwerpen Mobiel, zoals gewijzigd bij het decreet van 16 juni 2006, worden §§2 tot en met 5 opgeheven.

Artikel 41

In het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid worden de volgende bepalingen opgeheven:

- 1° artikel 12, §3;
- 2° artikel 12, §4, en artikelen 13 tot en met 16, gewijzigd bij het decreet van 16 juni 2006.

Artikel 42

In het decreet van 2 april 2004 betreffende de omzetting van de Dienst voor de Scheepvaart in het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigde agentschap De Scheepvaart worden de volgende bepalingen opgeheven:

- 1° artikel 10, §2 tot en met §4;
- 2° artikelen 11 tot en met 14, gewijzigd bij het decreet van 16 juni 2006;

3° artikelen 15 en 16.

HOOFDSTUK VIII

Slotbepalingen

Artikel 43

De Vlaamse Regering bepaalt de datum waarop dit decreet in werking treedt.

Brussel, 7 juli 2006.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Yves LETERME

*De Vlaamse minister van Bestuurszaken,
Buitenlands Beleid, Media en Toerisme,*

Geert BOURGEOIS

BIJLAGE

bij de memorie van toelichting:

REGULERINGSIMPACTANALYSE



Reguleringsimpactanalyse voor harmonisering van de Vlaamse voorkeprechten

1 Titel

Harmonisering van de Vlaamse voorkeprechten en oprichting van een geïntegreerd loket 'recht van voorkepre'.

2 Aanleiding en doel

2.1 Aanleiding

2.1.1. *Situering - Vlaamse voorkeprechten*

Art. 14 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 geeft aan de decreetgever de mogelijkheid om, binnen de grenzen van de bevoegdheden van de Gewesten en Gemeenschappen, een recht van voorkepre in te voeren.

In de volgende decreten zijn Vlaamse voorkeprechten opgenomen:

- Wet van 22 juli 1970 op de ruilverkavelingen van landeigendommen uit kracht van wet (art 56)
- Wet van 12 juli 1976 houdende bijzondere maatregelen inzake ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van wet bij de uitvoering van grote infrastructuurwerken (art 76)
- Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en het besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkepre en het sociaal beheersrecht op woningen
- Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (art 37 tot 40); Besluit van de Vlaamse regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van de nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (art 5 en 6), waartoe ook de gebieden van het Vlaamse Ecologisch Netwerk (VEN) behoren

- Decreet van 2 maart 1999 houdende het beleid en het beheer van de zeehavens (art 12); Besluit van de Vlaamse regering van 27 april 2001 betreffende het voorkeurecht van de havenbedrijven
- Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening
- Decreet van 13 december 2002 houdende de oprichting van de naamloze vennootschap van publiek recht Beheersmaatschappij Antwerpen Mobiel (BAM) (art 12)
- Decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal Waterbeleid (art 12 tot 16)
- Decreet van 2 april 2004 betreffende de omzetting van de Dienst voor de Scheepvaart in het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigde agentschap De Scheepvaart (art 10 tot 17)
- Decreet van 4 mei 1994 betreffende het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigde agentschap Waterwegen en Zeekanaal, naamloze vennootschap van publiek recht (art 28bis)

De Vlaamse voorkeurechten worden dus geregeld door verschillende decretale bepalingen. Dit is te verantwoorden vanuit de vaststelling dat de voorkeurechten die in de decreten ingevoerd werden instrumenten zijn om uiteenlopende beleidsdoelstellingen te bereiken. Het gaat daarbij om sociale woonpolitiek, versteviging van natuurzones, ruimtelijk grondbeleid, havenbeleid, waterbeleid enz... Om dezelfde reden is het logisch dat de territoriale afbakening die aan voorkeurechten onderworpen zijn, op uiteenlopende wijze verloopt (afbakening van een gebied of zone, opname in lijst of inventaris,...).

Er is daarentegen geen redelijke verantwoording voor de vaststelling dat de procedures die op de voorkeurechten toepasselijk zijn, helemaal niet op elkaar zijn afgestemd. Zo zijn er tussen de diverse Vlaamse voorkeurechten verschillen in de wijze van bekendmaking van de voorkeurechten, in de termijnen, de uitzonderingen enz.

In de praktijk rijzen dus problemen van rechtsonzekerheid op twee terreinen. Ten eerste zijn er problemen op het vlak van transparantie en toegankelijkheid. Er bestaat geen sluitend informatiesysteem voor burgers en instrumenterende ambtenaren om te achterhalen of een bepaald onroerend goed al dan niet met een voorkeurecht bezwaard is. Ten tweede is er geen duidelijke hiërarchie tussen de diverse voorkeurechten bepaald. Dit heeft tot gevolg dat er geen objectief criterium is om te bepalen welk voorkeurecht op eventuele andere primeert wanneer aan diverse begunstigen een voorkeurecht toegekend is.

De administratieve lasten en de beheerskosten, voor de overheid, veroorzaakt door de verplichting om aangetekende brieven te verzenden en te beantwoorden zijn groot.

Besluit: Er is in de verschillende regelingen m.b.t. Vlaamse voorkooprechten een gebrek aan transparantie en efficiëntie. De regelgeving is complex en er is geen verantwoording over de redenen van deze complexiteit en van deze diversiteit.

2.1.2. Beslissingen Vlaamse regering

Op 19 maart 2004 besliste de Vlaamse Regering (VR/PV/2004/13 - punt 2):

- het project 'kadaster - recht van voorkoop - geïntegreerd loket recht van voorkoop' zoals opgenomen in het uitvoeringsplan GIS-Vlaanderen 2003/2004, op korte termijn te realiseren binnen Geo-Vlaanderen, de portaalsite voor geografische informatie in Vlaanderen.
- De Vlaamse Landmaatschappij opdracht te geven om een geïntegreerde website 'geïntegreerd loket rechten van voorkoop in het Vlaams Gewest uit te werken en de administraties en de VOI's de opdracht te geven om voor zover mogelijk informatie m.b.t. de toepassing van het recht van voorkoop op kadastraal perceelsniveau te bezorgen aan de Vlaamse Landmaatschappij.
- De kenniscel Wetsmatiging op te dragen de coördinatie te verzorgen van een algemene, vergelijkende en samenvattende studie te maken omtrent de bestaande rechten van voorkoop, met bijzondere aandacht voor de inhoudelijke aspecten en de geldende procedures.

2.1.3 Actuele stand van zaken

Vandaag is het eerste onderdeel van het project 'geïntegreerd loket recht van voorkoop' gerealiseerd. Via de website www.rechtvanvoorkoop.be wordt informatie gegeven over de verschillende 'bestaande' Vlaamse voorkooprechten en kan voor een aantal voorkooprechten onderzocht worden of het voorkooprecht van toepassing is. Deze informatie is echter niet volledig en daarenboven niet bindend voor de Vlaamse overheid.

In uitvoering van de beslissing van de Vlaamse regering dd. 19 maart 2004, heeft minister Bourgeois een studie m.b.t. de Vlaamse voorkooprechten gegund aan Prof. Casman (VUB) en haar onderzoeksteam. Conform het bestek, kwamen in deze studie volgende aspecten aan bod:

- Uniformisering van de procedures van het recht van voorkoop;
- Samenloop en rangorde van de verschillende rechten van voorkoop;
- Afbakening van de territoriale rechten van voorkoop;
- Inventarisatie van voorstellen tot inhoudelijke/procedurele vernieuwing.

Deze studie werd afgerond op 21 maart 2005. In concreto heeft de studie geresulteerd in een ontwerp van decreet dat tegemoet komt aan de hierboven uiteengezette problemen.

Op 3 februari 2006 werd het 'ontwerp van decreet betreffende de oprichting van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen' door de Vlaamse Regering definitief goedgekeurd en werd de opdracht gegeven om het in te dienen in het Vlaams Parlement. In dit decreet wordt de Vlaamse Grondenbank reeds aangeduid als het uniek loket voor het aanbieden van Vlaamse voorkeurechten. De verschillende procedures werden echter nog niet geharmoniseerd.

2.2 Doelstelling van het voorontwerp van decreet

De doelstelling van het voorliggende voorontwerp van decreet is de toepassing van de procedures die gelden voor de diverse voorkeurechten zo gebruiksvriendelijk mogelijk te laten verlopen en om de rechtzekerheid over het bestaan van een voorkeurecht voor de diverse partijen te verhogen.

3 Opties

Optie 1: nuloptie

Optie 2: De minimale optie:

De procedures voor het aanbieden en uitoefenen van het recht van voorkoop worden op elkaar afgestemd. De instrumenterende ambtenaar moet bij de verschillende voorkooprechten dezelfde procedures toepassen, maar er bestaat geen uniek loket waar hij de verschillende Vlaamse voorkooprechten kan aanbieden. Vanzelfsprekend blijft het bestaande geïntegreerde loket recht van voorkoop bestaan, met de beperkingen die het heeft, m.n. onvolledigheid en vrijblijvendheid.

Optie 3: De maximale optie:

De procedures voor het aanbieden en uitoefenen van het recht van voorkoop in de verschillende decreten worden op elkaar afgestemd en er wordt een geïntegreerd en elektronisch loket recht van voorkoop opgericht waar de instrumenterende ambtenaar verplicht is om de verschillende voorkooprechten aan te bieden. Het unieke loket heeft als taak om deze aanbiedingen vervolgens over te maken aan de verschillende begunstigten. Bij de uitoefening van het recht van voorkoop door een begunstigde wordt de beslissing door het unieke loket meegedeeld aan de instrumenterende ambtenaar. Er wordt tevens een centrale databank voorkooprecht opgericht, die niet louter informatief, maar ook als een juridische databank fungeert. Dit betekent dat het voorkooprecht waaraan onroerende goederen die onderworpen zijn aan een voorkooprecht, opgenomen moeten zijn in deze databank, om ingeroepen te kunnen worden.

4 Effecten

De doelgroepen:

1. eigenaar en kandidaat-koper van onroerende goederen:

De eigenaar en kandidaat-koper worden bij de verkoop van een onroerend goed geconfronteerd met het gegeven dat een derde partij, zijnde de begunstigde van het voorkooprecht, de plaats van de kandidaat-koper kan innemen.

2. instrumenterende ambtenaar:

De instrumenterende ambtenaar wordt geconfronteerd met een aantal administratiefrechtelijke verplichtingen opgenomen in de Vlaamse regelgeving m.b.t. voorkooprechten.

3. begunstigten van voorkooprechten:

3.1. Vlaamse overheid: Vlaams Gewest, Vlaamse Huisvestingsmaatschappij/Vlaamse Maatschappij voor Sociaal woonkrediet (VHM-VMSW), Beheersmaatschappij Antwerpen Mobiel (BAM), Vlaamse Grondenbank-Vlaamse Landmaatschappij (Grondenbank-VLM), EVA De Scheepvaart, EVA Waterwegen en Zeekanaal

3.2. andere bestuursniveaus: provincies, gemeenten, OCMW's

3.3. andere: sociale huisvestingsmaatschappijen, havenbedrijven, erkende natuurverenigingen

4.1 Optie I

Baten en kosten.

	Baten		Kosten	
	omschrijving	schatting	omschrijving	schatting
1. eigenaar en kandidaat-koper	geen		De opzoekingskosten over het bestaan van een voorkooprecht zijn hoog, zelfs met het bestaande (informatieve) loket recht van voorkoop.	
2. instrumenterende ambtenaar	geen		1. De bestaande opzoekingskosten, rapporteringskosten blijven bestaan en zullen toenemen i.f.v. eventuele nieuwe voorkooprechten. 2. De rechtsonzekerheid bij de samenloop van verschillende voorkooprechten blijft bestaan. 3. De demarcatieproblemen (m.n. de afweging of een bepaald perceel al dan niet onderworpen is aan een voorkooprecht blijft bestaan).	2.293.993 € (administratieve lasten)
3. begunstigen	De begunstigde kan passief de aanbiedingen van de voorkooprechten afwachten.		De rechtsonzekerheid bij samenloop van verschillende voorkooprechten blijft ook voor de begunstigen bestaan.	

Totaal

Juridisch-technische effecten

Er blijven problemen van rechtsonzekerheid, gebrek aan coherentie en consistentie, ontoegankelijkheid van de regelgeving. Ze zullen zelfs toenemen naargelang er meer voorkooprechten in werking treden.

4.2 Optie 2

Baten en kosten

	Baten		Kosten	
	omschrijving	schatting	Omschrijving	schatting
1. eigenaar en kandidaat-koper			De opzoekingskosten over het bestaan van een voorkooprecht zijn hoog, zelfs met het bestaande (informatieve) loket recht van voorkoop en zelfs met een uniforme procedure.	
2. instrumenterende ambtenaar	De kosten zullen door uniforme procedure dalen.		1. De instrumenterende ambtenaar moet de voorkooprechten bij verschillende instanties blijven aanbieden. 2. Het beslissingcriterium bij samenloop blijft bestaan. 3 Het demarcatieprobleem blijft bestaan.	
3. begunstigden	I.f.v. de gekozen procedure zullen de aanpassingskosten voor begunstigden toenemen of gelijk blijven.		I.f.v. de gekozen procedure zullen de aanpassingskosten voor begunstigden toenemen of gelijk blijven.	

Totaal

Juridisch-technische effecten

De verschillende regelgevingen m.b.t. voorkooprechten wordt onderling afgestemd. De volledige procedure ivm het voorkooprecht wordt ofwel opgenomen in de verschillende regelgevingen ofwel geïntegreerd in één nieuw decreet mbt. de procedure inzake Vlaamse voorkooprechten.

Andere effecten

Positief is dat de Vlaamse overheid door het op elkaar afstemmen van de procedures het signaal geeft werk te maken van wetgevingskwaliteit. Negatief is dat zij de grootste problemen (samenloop en demarcatie) niet aanpakt.

4.3 Optie 3

	Baten		Kosten	
	omschrijving	schatting	Omschrijving	schatting
1. eigenaar en kandidaat-koper	Er is op elk moment rechtzekerheid over het bestaan van een voorkooprecht. De informatie is kosteloos en toegankelijk.			
2. instrumenterende ambtenaar	De opzoekingskosten over het bestaan van een voorkooprecht zijn miniem. De rapporteringskosten voor de aanbidding zijn beperkt. De daling van de administratieve lasten t.o.v. de nuloptie wordt geraamd op:		De administratieve lasten worden geraamd op:	261.837 €
3. begunstigde	1. De begunstigde weet op elk moment voor welke percelen hij begunstigde is van een voorkooprecht en wie de andere begunstigten zijn. 2. De aanbiedings- en uitvoeringskosten zijn gereduceerd.		Elke begunstigde moet het bestaan van 'zijn' voorkooprechten melden aan het uniek loket.	
4. Vlaamse overheid	1. Personeelsleden moeten minder tijd besteden aan de verwerking van de aanbiedingen van het recht van voorkoop. 2. De installatiekosten voor het e-loket zijn recupereerbaar.		De éénmalige kostprijs voor de aankoop van een elektronisch loket	250.000 €
			De jaarlijkse onderhoudskost ? en andere kosten:	

Totaal

Juridisch-technische effecten

Er komt een decreet betreffende de Vlaamse voorkooprechten. Dit horizontale decreet uniformiseert de procedureregels, zodat het alle procedures die in de inhoudelijke decreten bepaald zijn afschaft. In de verticale decreten (dit zijn de sectorale regelingen, zoals natuurbehoud, wonen, ruimtelijke ordening...) wordt zo enkel inhoudelijk bepaald door wie en waarvoor het voorkooprecht geldt, met behoud van de sectorspecifieke regeling die niet onder de uniforme -horizontale regeling- valt. Dit decreet lost de demarcatieproblemen én het probleem van de samenloop op.

Dit decreet verhoogt de rechtszekerheid, die gepaard gaat met juridisch-technische vereenvoudiging, administratieve lastenverlaging, tijdswinst en meer transparantie voor alle betrokkenen. Dit gebeurt door het invoeren van een uniek digitaal voorkooploket, dat de informatie over de bestaande voorkooprechten beheert én dat alle kennisgevingen inzake aanbod, en (niet)-uitoefening van Vlaamse voorkooprechten voor zijn rekening neemt.

Andere effecten

Het decreet is vlot integreerbaar in de invoering van een Vlaamse Grondenbank.

5 Uitwerking, uitvoering en monitoring

5.1 Uitwerking

Er wordt gekozen voor optie 3 omdat deze optie voor de meest verregaande harmonisatie van de Vlaamse voorkooprechten zorgt.

De instrumenterende ambtenaar kan immers op een juridisch sluitende wijze op één plaats alle voorkooprechten aanbieden en alle juridisch afdwingbare informatie raadplegen m.b.t. het bestaan van een Vlaams voorkooprecht. In optie 3 wordt ook voor de begunstigen van een Vlaams voorkooprecht een uniek loket aangeboden waar alle transacties voor de uitoefening van het voorkooprecht verlopen. Ook de begunstigde weet voor welke onroerende goederen een voorkooprecht van toepassing is. Sommige begunstigen moeten zelf de informatie m.b.t. het bestaan van een voorkooprecht bezorgen aan het geïntegreerd loket. Waar mogelijk kan deze informatie door een andere rechtspersoon bezorgd worden aan het geïntegreerde loket.

5.2 Uitvoering en handhaving

Er wordt gekozen voor een één horizontaal decreet m.b.t. de Vlaamse voorkooprechten. In dit decreet worden de verschillende procedurele aspecten mbt voorkooprechten geregeld. De taken van het geïntegreerd loket voorkooprechten, de uniforme procedure voorkooprechten en de wijzigingen van de bestaande decretale regelingen voorkoop worden in het decreet geregeld. Bovendien lost het ontwerp-decreet alle demarcatieproblemen op, en bepaalt het een samenloop-regeling.

Het ontwerp-decreet bepaalt dat een besluit van de Vlaamse Regering de inwerkingtreding van het decreet zal vaststellen. Onmiddellijke inwerkingtreding is de facto immers onmogelijk, omdat het e-loket moet geïmplementeerd worden.

In dit later uit te vaardigen uitvoeringsbesluit worden ook de verdere modaliteiten m.b.t. het geïntegreerd loket voorkoop geregeld.

5.3 Administratieve lasten voor de doelgroepen

a) instrumenterende ambtenaar

Voor de instrumenterende ambtenaar betekent de voorliggende regeling een daling van de administratieve lasten. Het aantal gegevens dat moet overgemaakt worden is niet wezenlijk verschillend, wel de wijze waarop deze informatie moet overgemaakt worden (elektronisch i.p.v. met een aangetekende brief), zonder dat afbreuk wordt gedaan op de rechtzekerheid van de informatieverplichtingen in hoofde van de instrumenterende ambtenaar.

De daling van de administratieve lasten werd geraamd op 2.032.156 €. Voor meer informatie wordt verwezen naar het rapport i.v.m. de daling van de administratieve lasten dat als bijlage is toegevoegd.

b) eigenaar en kandidaat-koper

In hoofde van de eigenaar-verkoper en kandidaat-koper is er geen wijziging m.b.t. de administratieve lasten. Zowel in de bestaande regeling als in de nieuwe regeling bestaan er geen rechtstreekse informatieverplichtingen in hoofde van de eigenaar-verkoper of in hoofde van de kandidaat-koper.

c) begunstigden

Voor de begunstigden moet het onderscheid gemaakt worden tussen de informatieverplichtingen in hoofde van de Vlaamse overheid, die geen administratieve lasten zijn, maar beheerskosten voor de overheid. Voor de andere begunstigden is het afhankelijk van het voorkooprecht of er een daadwerkelijke verhoging van de administratieve lasten is.

5.4 Opvolging

Er is geen specifieke evaluatiebepaling opgenomen in de nieuwe regeling. De opvolging van de uitvoering van de regelgeving zal verlopen via de generieke instrumenten die voorzien zijn voor de werking van agentschappen van de Vlaamse overheid.

6 Consultatie

De verschillende betrokken administraties en kabinetten van de ministers binnen wiens bevoegdheid een voorkooprecht van toepassing is, werden uitgenodigd om deel te nemen aan de vergaderingen van de stuurgroep van de studie die in opdracht van de Kenniscel Wetsmatiging werd uitgeschreven. Het eindrapport van de studie werd geleverd onder de vorm van een voorontwerp van decreet met een memorie van toelichting. In het kader van de studie werd ook informeel overleg gepleegd met de federatie van notarissen.

7 Overige informatie voor de Inspectie van Financiën

De kosten voor de ontwikkeling van het informatieve loket 'recht van voorkoop' (cfr. beslissing van de Vlaamse Regering van 19 maart 2004 (VR/PV/2004/13 - punt 2)) werden destijds gefinancierd vanuit de begroting voor e-government.

Via het voorliggende voorontwerp van decreet wordt het informatieve loket 'recht van voorkoop' omgevormd tot een juridisch kadaster (= geografisch themabestand 'Vlaamse voorkooprechten') en worden de aanbiedingen en de uitoefening van voorkooprechten geautomatiseerd (= E-voorkooploket). Er zijn twee agentschappen die door dit decreet een taak toebedeeld krijgen die een budgettair effect hebben. De Vlaamse Grondenbank wordt belast met het beheer van het E-voorkooploket en het AGIV wordt belast met de aanmaak en publicatie van het themabestand 'Vlaamse voorkooprechten'.

Het E-voorkooploket is het elektronisch loket waarlangs alle transacties in de kader van de voorkooprechtprocedure moeten verlopen. De kosten voor dit E-voorkooploket zijn reeds begrepen in het begrotingsakkoord bij de goedkeuring van het decreet 'Grondenbank'. Zowel de initiële 'oprichtingskosten' als de 'onderhoudskosten' zullen gedragen worden door de algemene dotatie aan de VLM.

In het decreet 'grondenbank' is ook een beslissing genomen over de uitbouw van een 'centraal informatiesysteem' waarvan de kosten opgevangen moeten worden binnen de refertebudgetten van OC GIS-Vlaanderen (AGIV). Het themabestand 'Vlaamse voorkooprechten' is een onderdeel van dit centraal informatiesysteem. De recurrente kosten voor het onderhoud van dit themabestand zullen dan ook opgevangen kunnen worden binnen deze refertebudgetten. Voor de eenmalige ontwikkelingskosten van dit themabestand zal echter een bijkomend budget nodig zijn van 250.000 euro. Deze bijkomende kosten zullen ook nu gefinancierd worden door de coördinatiecel e-government (CORVE) op het programma 20.2. Deze raming is gebaseerd op de volgende elementen:

- de uitbouw van de technische infrastructuur (75.000 euro)
- de analyse, de ontwikkeling en de implementatie van het informatiesysteem voor het beheer en de bekendmaking van de geografisch themabestand 'Vlaamse voorkooprechten' (100.000 euro)
- één VTE senior GIS-expert voor één jaar (75.000 euro).

De Inspectie van Financiën heeft op 17 januari 2006 advies uitgebracht over het dossier. De opmerkingen van IF werden verwerkt hetzij door een aanpassing van het voorontwerp van decreet, hetzij via een verduidelijking in de memorie van toelichting. Het advies van de Inspectie van Financiën is bijgevoegd.

8 Samenvatting

De keuze voor een horizontaal decreet waarin de procedure betreffende de voorkooprechten wordt geharmoniseerd en waarin in een uniek digitaal voorkooprecht wordt voorzien, is ingegeven door overwegingen van juridisch-technische vereenvoudiging, administratieve lastenverlaging en rechtszekerheid.

9 Contactinformatie

Lieve Vanhoutte

Raadgever kabinet Bourgeois

lieve.vanhoutte@vlaanderen.be

02/5527050

BIJLAGE

Administratieve lastenmeting

▪ Context

In deze nota maken we een inschatting van de administratieve lastenverlaging ten gevolge van het voorstel van decreet 'Voorkooprechten'. Dit heeft een harmonisering van de Vlaamse voorkooprechten tot doel, gekoppeld aan een oprichting van een geïntegreerd e-loket 'Recht van Voorkoop'. Hierdoor moeten instrumenterende ambtenaren (notarissen) voortaan slechts 1 uniforme aanbieding van het voorkooprecht doen ipv een aanbieding aan alle betrokken begunstigen. Doordat deze aanbieding voortaan elektronisch verloopt, vervalt bovendien de kost van de aangetekende zendingen en is er tijdswinst mogelijk. Langs de kant van de begunstigen is er evenwel de bijkomende verplichting om actief de onroerende goederen aan te duiden waarop ze eventueel een voorkooprecht zouden willen uitoefenen.

We bekijken de administratieve lasten enkel vanuit het standpunt van de instrumenterende ambtenaren (notarissen). De implicaties voor de begunstigen laten we buiten beschouwing omdat het typisch gaat over overheidsinstellingen (VHM, VLM, ...) en we dus te maken hebben met beheerskosten.

Bovendien zijn volgens schattingen de voorkooprechten 'Vlaamse wooncode' en 'Natuur' goed voor zowat 90% van alle aanbiedingen. Het leek ons dan ook aangewezen de meting te beperken tot deze 2 voorkooprechten en de overige begunstigen (o.a. BAM, havenbedrijven) buiten beschouwing te laten.

Om het uitvoeringsproces tijdens de nul- en éénmeting af te toetsen en een inschatting van de administratieve lasten te maken werd informatie ingewonnen bij de VHM, VLM, de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (KFBN) en bij 4 notariskantoren.

De nulmeting geeft informatie over de optie 1 in de RIA. De éénmeting geeft informatie over de optie 3 in de RIA.

▪ veronderstellingen

aantal actoren:

- aantal verkochte onroerende goederen in Vlaanderen in 2003: 114.567 (bron Ecodata) waarvan ongeveer 95% verkoop uit de hand.
- voorkooprecht 'Vlaamse wooncode': VHM (sociale huisvestingsmaatschappijen) ontvangt jaarlijks ongeveer 13800 aanbiedingen.
- voorkooprecht 'Natuur': VLM ontving 2969 aanbiedingen in 2004.

- aantal effectieve uitoefeningen VHM: ongeveer 0.5% van de aanbiedingen.
- aantal effectieve uitoefeningen VLM: 137 in 2004.

nagaan door notaris (instrumenterend ambtenaar) of er voorkooprecht rust op onroerend goed:

- duurtijd nulmeting: 35 minuten voor een informatieve consultatie op de website van VHM of VLM + bij alle mogelijke betrokken instanties (gemeente, AROHM, hypotheekkantoor, ...) juridisch bindende inlichtingen inwinnen of er VKR rust op onroerende goed.
- duurtijd éénmeting: 3 minuten voor de consultatie van het e-loket waarin juridisch bindend staat of er een VKR rust op het onroerend goed.
- periodiciteit: eenmalig.

aanbieding doen via aangetekend schrijven aan begunstigden

- duurtijd nulmeting voorkooprecht 'Vlaamse wooncode' en 'Natuur': 25 minuten (aanpassen van gemiddeld 2 standaardbrieven resp. naar VHM, gemeente/(OCMW) of naar VLM en terreinbeherende natuurvereniging, bijvoegen kopieën verkoopsovereenkomst, aangetekend versturen).
- duurtijd éénmeting: 10 minuten (online aanbieding op e-loket).
- periodiciteit: éénmalig bij nul- en éénmeting (via aangetekend schrijven of via e-loket).
- out-of-pocket kosten bij nulmeting: 4.5 € per aangetekende zending, gemiddeld 2 aangetekende zendingen per aanbieding.

melding verkoopprijs aan begunstigde in geval van niet-uitoefening voorkooprecht (controle) bij verkoop uit de hand

- duurtijd nulmeting: 10 minuten (aanpassen standaardbrief, bijvoegen kopie authentieke akte, versturen via gewone brief).
- duurtijd éénmeting: 3 minuten (online melden op e-loket).
- periodiciteit: eenmalig.
- aantal actoren: enkel in geval van verkoop uit de hand (+/- 95% van de verkopen) en enkel bij niet-uitoefening:
 - VLM = 95% van 2832 = 2690
 - VHM = 95% van 13731 = 13044
 ☞ in totaal: 14734.
- out-of-pocket kosten bij nulmeting: 0.5 € per prior-zending.

vergoeding voor aanbieding bij e-loket Voorkooprechten

- indien instrumenterende ambtenaren voor elke aanbieding een vergoeding moeten betalen gelijk aan de kostprijs van één aangetekende zending (€ 4.5), zou dit hen jaarlijks € 75.460 kosten (out-of-pocket) i.p.v. € 150.920 in de 'oude' situatie. In de samenvattende tabel werd deze optie echter niet opgenomen.

▪ **administratieve lastenmeting**

Administratieve handelingen	Administratieve lasten nulmeting (1^ooptie)	Administratieve lasten éénmeting (3^{de} optie)
nagaan of er voorkooprecht rust op het onroerend goed	1.871.261 €	160.394 €
aanbieden voorkooprecht aan begunstigden	195.638 €	78.255 €
kostprijs versturen aangetekend schrijven (out-of-pocket)	150.921 €	/
melding verkoopprijs aan begunstigde bij niet- uitoefening bij verkoop uit de hand (ter controle)	68.801 €	23.188 €
kostprijs versturen melding via prior-zending (out-of-pocket)	7.372 €	/
Totale Administratieve Lasten	2.293.993 €	261.837 €
Administratieve lastenverlaging	2.032.156 €	

De administratieve lastenverlaging van ruim 2 miljoen € voor de instrumenterende ambtenaren (notarissen) is in hoofdzaak het gevolg van **3 factoren**:

- een snellere juridisch bindende identificatie van het feit of er een voorkooprecht rust op een te verkopen onroerend goed;
- een voor de notaris eenvormige en snellere procedure bij het e-Voorkooploket om een aanbieding van een voorkooprecht te doen aan de begunstigde van het voorkooprecht;
- het wegvallen van de out-of-pocket kosten van de aangetekende en de gewone zendingen.