



Vlaams
Parlement

ingediend op **1693** (2018-2019) – Nr. 1
26 september 2018 (2018-2019)

Ontwerp van decreet

betreffende het vervreemden van
onroerende domeingoederen
en het vestigen en vervreemden van
zakelijke rechten door de Vlaamse Gemeenschap
en het Vlaamse Gewest

INHOUD

Memorie van toelichting	3
Voorontwerp van decreet.....	13
Advies van de Raad van State	19
Ontwerp van decreet.....	29

MEMORIE VAN TOELICHTING

A. Algemene toelichting

1. Samenvatting

Dit ontwerp van decreet beoogt de creatie van een duurzaam, consistent en zelfstandig juridisch kader waarbinnen de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest onroerende domeingoederen kunnen vervreemden, alsook zakelijke rechten kunnen vestigen en vervreemden. De nadruk ligt daarbij enerzijds op de facilitering van een economisch performant beheer van deze goederen en anderzijds de garandering van een effectieve parlementaire controle op het correcte beheer van deze goederen.

2. Situering

Het ontbreekt het Vlaamse bestuursniveau tot op heden aan een zelfstandig, consistent en doelmatig juridisch kader voor het vervreemden van onroerende domeingoederen en het vestigen en vervreemden van zakelijke rechten door de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest. Beide juridische regimes die tot nu toe op deze materie van toepassing waren, betroffen telkens ad-hocregelingen die thans niet langer beantwoorden aan de behoeften van het Vlaamse bestuursniveau.

Het eerste regime vindt zijn grondslag in het decreet van 20 december 1989 houdende bepalingen tot uitvoering van de begroting van de Vlaamse Gemeenschap. In artikel 22 van dit decreet wordt immers de wet van 31 mei 1923 betreffende de vervreemding van onroerende domeingoederen (gewijzigd bij de wetten van 2 juli 1969 en 6 juli 1989) van overeenkomstige toepassing verklaard op de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest. De krachtlijnen van dit regime waren dat de Vlaamse Regering het recht heeft om zelfstandig onroerende domeingoederen hetzij openbaar, hetzij uit de hand of bij wijze van ruiling te vervreemden en zakelijke rechten te vestigen of te vervreemden.

Behalve in geval van openbare verkoop of wanneer de onteigening ten algemene nutte is uitgevaardigd, moeten de vervreemdingen van onroerende domeingoederen waarvan de geschatte waarde meer dan 1.250.000 euro bedraagt, door het Vlaams Parlement worden goedgekeurd.

In de administratieve praktijk werd het als een te zware beperking ervaren dat verkopen uit de hand van onroerende domeingoederen met een geschatte waarde die de grens van 1.250.000 euro overschrijdt enkel mochten gebeuren indien zij als dusdanig door de decreetgever werden goedgekeurd. Om deze reden werd in het decreet van 3 juli 2015 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2015 een artikel opgenomen dat voor het begrotingsjaar in kwestie de toepassing van de wet van 31 mei 1923 betreffende de vervreemding van onroerende domeingoederen (gewijzigd bij de wetten van 2 juli 1969 en 6 juli 1989) middels het decreet van 20 december 1989 houdende bepalingen tot uitvoering van de begroting van de Vlaamse Gemeenschap op de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest opheft. In plaats daarvan machtigde ditzelfde artikel de Vlaamse Regering voor het betrokken begrotingsjaar om onroerende domeingoederen, ongeacht de geschatte waarde ervan, uit de hand te vervreemden of er zakelijke rechten op te vestigen. Deze tot een jaar beperkte regeling werd via een identieke bepaling ook opgenomen in de programmadecreten van 2016, 2017 en 2018 en is bijgevolg de facto al enkele jaren het vigerende juridische regime in deze materie.

Op dit tweede juridische regime is kritiek gekomen van de Raad van State die in haar advies bij het voorontwerp van decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2017 twee bemerkingen formuleerde. Ten eerste merkte de Raad van State op dat er voor het derde jaar op rij gewerkt wordt met een dergelijke ad-hocregeling op jaarbasis, en dat het raadzaam is om de in de wet van 31 mei 1923 opgenomen regeling zelf te wijzigen, indien het de bedoeling zou zijn om systematisch voor één jaar van die regeling af te wijken. Naast dit formeel-legistieke bezwaar wees de Raad van State er op dat deze van de wet van 31 mei 1923 afwijkende regeling bijzonder ruim is, wat de transparantie van de transacties niet ten goede komt en een belangrijke inperking van de parlementaire controle inhoudt.

Het is de doelstelling van dit ontwerp van decreet om een adequaat antwoord te bieden op deze beide bemerkingen. Het wil dit doen door ten eerste een zelfstandig, weloverwogen en stabiel juridisch regime te creëren voor het vervreemden van onroerende domeingoederen en het vestigen en vervreemden van zakelijke rechten door de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest. Opdat deze regeling werkelijk duurzaam zou zijn, is het belangrijk om een weloverwogen afweging te maken tussen de verschillende belangen en optimale oplossingen te vinden voor hun interactie. Dit ontwerp van decreet zorgt er enerzijds voor dat het nieuwe regime de Vlaamse Regering de nodige bewegingsruimte biedt teneinde een rationeel beheer van de goederen in kwestie mogelijk te maken en bouwt anderzijds een maximale transparantie van dit beheerproces in het regelgevend kader in. Ten tweede wil het een efficiënte parlementaire controle op dit beheerproces decretaal verankeren.

3. Inhoud

Het centrale principe van dit ontwerp van decreet is hetzelfde als dat van de twee vorige juridische regimes die op deze materie van toepassing waren: de principiële bevoegdheid van de Vlaamse Regering om bij wijze van verkoop of ruiling de onroerende domeingoederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest te vervreemden evenals zakelijke rechten erop te vestigen of zakelijke rechten waarvan de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest titularis is te vervreemden. Zulke taken van middelenbeheer maken immers deel uit van de uitvoerende aspecten van de overheidsfunctie en het is bijgevolg evident dat de uitvoerende macht deze opgaven uitvoert en zelf in eerste instantie beoordeelt op welke manier zij deze optimaal kan uitvoeren gezien de financieel-economische en de beleidsbelangen van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest.

In tegenstelling tot de twee vorige regimes wordt deze principiële bevoegdheid consistent en duurzaam omkaderd door twee elementen die de transparantie en het vertrouwen in de correctheid van dit beheer versterken.

Het eerste van deze twee elementen is het opleggen van bepaalde formele verplichtingen aan de Vlaamse Regering die enerzijds de financieel-economische belangen van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest dienen te vrijwaren en anderzijds de gelijke behandeling van rechtsonderhorigen dienen te garanderen (zie artikel 4, eerste tot en met derde lid). Deze formele regels staan echter een flexibel beleid niet in de weg (zie artikel 4, vierde lid).

Het tweede element is een robuust systeem van parlementaire controle dat twee sporen bewandelt.

Het uitgangspunt is dat de Vlaamse Regering – binnen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de omkadering die door dit ontwerp van decreet gecreëerd wordt (zie *supra*) – het best geplaatst is om de opportuniteitsbeoordelingen te maken die bij het beheer van de onroerende domeingoederen aan de orde zijn, zeker

zo men een zo optimaal mogelijk marktgericht en financieel beleid wil nastreven. Het is raadzaam het Vlaams Parlement niet onnodig met een rol in dit dagelijkse beheer te belasten die in de grote meerderheid van de gevallen geen meerwaarde biedt. Dit neemt echter niet weg dat het beheer van deze goederen – die een aanzienlijk deel van het vermogen van de Vlaamse overheid vertegenwoordigen – een materie is waar transparantie een prioriteit is en de burger verzekerd moet zijn van een correct beleid.

De eerste vorm van parlementaire controle in dit ontwerp van decreet is een evaluatie a posteriori van het door de Vlaamse Regering gevoerde beleid, bestaande uit een algemene rapporteringsplicht van de Vlaamse Regering aan het Vlaams Parlement aangaande alle vervreemdingen van onroerende domeingoederen en alle vestigingen en vervreemdingen van zakelijke rechten boven een bepaalde drempel (zie artikel 3).

Voor de vervreemdingen die betrekking hebben op onroerende domeingoederen die een hoge waarde vertegenwoordigen, is het in bepaalde gevallen noodzakelijk om het tweede spoor van de parlementaire controle te bewandelen.

Het is in de regel de administratieve praktijk om onroerende domeingoederen, na passende en evenredige publiciteitsmaatregelen, te vervreemden aan degene die het meest voordelige bod uitbrengt via een procedure waarbij elke natuurlijke of rechtspersoon een bod kan uitbrengen. In zulke gevallen is volledige transparantie en gelijkheid gegarandeerd en is er a fortiori geen nood aan voorafgaandelijke parlementaire goedkeuring.

De Vlaamse Regering kan echter ook op andere wijzen onroerende domeingoederen vervreemden, wijzen die bijvoorbeeld maar aan enkelen toelaten om een bod uit te brengen. Dit ontwerp van decreet voorziet dan ook in een tweede vorm van parlementaire controle waarbij het Vlaams Parlement haar voorafgaande goedkeuring dient te geven voor de vervreemdingen van waardevolle onroerende domeingoederen die niet plaatsvinden via een procedure waarbij elke natuurlijke of rechtspersoon een bod kan uitbrengen (artikel 2, tweede lid).

4. Advies Raad van State

De bespreking van het advies volgt hierna per randnummer.

De algemene opmerkingen van de Raad van State behoeven de volgende toelichting:

3. Het advies van de Raad wordt gehonoreerd door in artikel 6 de (federale) wet van 31 mei 1923 betreffende de vervreemding van onroerende domeingoederen uitdrukkelijk op te heffen.

Verder wordt in artikel 11 de verwijzing naar de federale wet in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende de publiek-private samenwerking omgezet in een verwijzing naar het te nemen decreet.

De verwijzingen naar de wet van 31 mei 1923 werden opgespoord en de machtigingen – andere dan de tot een jaar beperkte machtigingen in de programmadecreten 2015 tot en met 2018¹ – die aan de Vlaamse Regering werden verleend om specifieke transacties in afwijking van de bepalingen van de wet van 31 mei 1923 te verrichten, worden opgeheven (artikelen 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16 en 17). De nog uit te voeren transacties waarvoor een dergelijke machtiging werd verleend, vallen bijgevolg onder de bepalingen van het te nemen decreet.

Voor de beslissingen die de Vlaamse Regering op basis van de haar verleende machtigingen in de programmadecreten 2015 tot en met 2018 heeft genomen, en die op 31 december van het begrotingsjaar in kwestie nog niet werden uitgevoerd, blijft de verleende machtiging van toepassing.

4. Op het advies van de Raad aangaande het verduidelijken van een aantal elementen (zoals de zinsnede “van alle aard” en het woord “relevante”) wordt ingegaan onder de bespreking van het onderzoek van de tekst door de Raad van State.

Het advies van de Raad in verband met de omschrijvingen “Vlaamse Gemeenschap” en “Vlaamse Gewest” wordt gehonoreerd.

Enerzijds wordt in artikel 2, eerste lid, aan de zinsnede “de onroerende domeingoederen van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest” toegevoegd dat dit gaat om de onroerende goederen “in eigendom van” de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest.

Anderzijds wordt in de memorie van toelichting bij artikel 2 toegevoegd:

“Met ‘de onroerende domeingoederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest’ wordt bedoeld: de (lichamelijke) onroerende goederen die behoren tot het privaat domein van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest.

...

Worden niet bedoeld: de onroerende (private) domeingoederen in eigendom van de openbare instellingen met rechtspersoonlijkheid die van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest afhangen zoals de intern verzelfstandigde agentschappen met rechtspersoonlijkheid en de extern verzelfstandigde agentschappen die werden opgericht in uitvoering van het kaderdecreet Bestuurlijk Beleid van 18 juli 2003.”.

Het advies van de Raad aangaande het gebruik van de bewoordingen “de vervreemdingen en de vestigingen van zakelijke rechten” wordt gehonoreerd door in artikel 4, eerste lid, derde lid en vierde lid, telkens de bewoordingen “de vervreemdingen van onroerende domeingoederen en de vestigingen en vervreemdingen van zakelijke rechten” te hanteren.

In het derde lid van artikel 4 wordt wat betreft de aanpalende percelen verduidelijkt dat het gaat om “percelen die grenzen aan onroerende domeingoederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest of aan onroerende

¹ Het betreft:

- artikel 34 van het decreet van 3 juli 2015 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2015;
- artikel 4 van het decreet van 18 december 2015 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2016;
- artikel 7 van het decreet van 23 december 2016 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2017;
- artikel 4 van het decreet van 22 december 2017 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2018.

goederen waarop een zakelijk recht ten voordele van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest is gevestigd”.

Het onderzoek van de tekst door de Raad van State behoeft de volgende toelichting:

5. Het advies van de Raad in verband met het opschrift wordt gehonoreerd. Het opschrift van het te nemen decreet luidt als volgt: “decreet betreffende het vervreemden van onroerende domeingoederen en het vestigen en vervreemden van zakelijke rechten door de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest”.

6. Op het advies van de Raad in verband met de plaats van de overgangsbepaling dient niet te worden ingegaan aangezien de overgangsbepaling werd geschrapt.

7. Het advies van de Raad wordt gehonoreerd.

Enerzijds wordt in artikel 2, eerste lid, de zinsnede “van alle aard” weggelaten.

Anderzijds wordt in de memorie van toelichting bij artikel 2 toegevoegd:

“Met ‘de onroerende domeingoederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest’ wordt bedoeld: de (lichamelijke) onroerende goederen die behoren tot het privaat domein van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest. Vervreemding van openbare domeingoederen is slechts mogelijk nadat zij zijn overgegaan tot het privaat domein, hetgeen gebeurt door desaffectatie.

...

Met “zakelijke rechten” wordt bedoeld: de (onroerende) zakelijke rechten die door de wetgever als dusdanig zijn erkend. Worden niet bedoeld: persoonlijke rechten zoals huur, handelshuur of pacht.”.

8. Het advies van de Raad wordt gehonoreerd. Artikel 2, tweede lid, wordt aangevuld met de volgende zin: “Die voorafgaande toestemming wordt door het Vlaams Parlement bij decreet verleend.”.

9. Het advies van de Raad wordt gehonoreerd. In artikel 3 wordt het woord “volledige” weggelaten.

10. Het advies van de Raad aangaande het onderscheid tussen relevante en niet-relevante aangrenzende percelen wordt gehonoreerd. In artikel 4, derde lid, wordt het woord “relevante” weggelaten.

Het advies van de Raad aangaande het onderscheid tussen enerzijds eigenaars en vruchtgebruikers, die wel moeten worden geïnformeerd, en anderzijds andere houders van zakelijke rechten, die niet moeten worden geïnformeerd, wordt gehonoreerd. In artikel 4, derde lid, worden de woorden “of vruchtgebruiker” weggelaten, zodat alleen de eigenaars van de aanpalende percelen van de voorgenomen transactie moeten worden geïnformeerd.

Het aanschrijven van de aanpalende eigenaars staat gelijk met het aanschrijven van de meest potentieel kandidaat-kopers. De zakelijke rechten zijn immers vaak beperkt in omvang en tijd, doch zijn vooral niet altijd goed te achterhalen. Een erfdiensbaarheid die niet bij titel, doch als bijkomstigheid in een akte wordt gevestigd, wordt niet altijd even kenbaar gemaakt op het hypotheekkantoor. De houders van zakelijke rechten lijken ook meer gelijk te staan met alle mogelijke kandidaat-kopers op de vastgoedmarkt en hebben geen grotere kans om geïnteresseerde koper te zijn wegens de aanpalendheid.

11. Aangezien geen verdergaande motiveringsplicht beoogd wordt dan diegene die uit de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen voortvloeit, wordt het advies van de Raad gehonoreerd.

In artikel 4, vierde lid, 2°, wordt het volgende geschrapt:

“In dat geval wordt een gemotiveerde beslissing opgesteld door de Vlaamse Regering, die gevoegd wordt bij het verslag, vermeld in artikel 4. Die gemotiveerde beslissing beschrijft de relevante taak van algemeen belang, alsook de wijze waarop het onroerend goed in kwestie of het zakelijk recht dat erop gevestigd is, ertoe bijdraagt de taak te vervullen;”.

In artikel 4, vierde lid, 3°, wordt het volgende geschrapt:

“In dat geval wordt een gemotiveerde beslissing opgesteld door de Vlaamse Regering, die gevoegd wordt bij het verslag, vermeld in artikel 4. Die gemotiveerde beslissing dient aan toont aan hoe de belangen van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest gevrijwaard worden door het eerste tot en met het derde lid niet toe te passen, alsook de reden waarom dat niet op een minder ingrijpende manier bereikt kon worden.”.

Ook in de memorie van toelichting bij artikel 4, evenals onder de algemene toelichting, wordt elke verwijzing naar een bijzondere motivatieplicht weggelaten.

B. Toelichting bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 2

Dit artikel bepaalt wie bevoegd is om de onroerende domeingoederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest te vervreemden en zakelijke rechten erop te vestigen of zakelijke rechten waarvan de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest titularis is te vervreemden.

Het eerste lid legt deze bevoegdheid exclusief bij de Vlaamse Regering.

Met “de onroerende domeingoederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest” wordt bedoeld: de lichamelijke onroerende goederen die behoren tot het privaat domein van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest. Vervreemding van openbare domeingoederen is slechts mogelijk nadat zij zijn overgegaan tot het privaat domein, hetgeen gebeurt door desaffectatie.

Worden niet bedoeld: de onroerende (private) domeingoederen in eigendom van de openbare instellingen met rechtspersoonlijkheid die van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest afhangen zoals de intern verzelfstandigde agentschappen met rechtspersoonlijkheid en de extern verzelfstandigde agentschappen die werden opgericht in uitvoering van het kaderdecreet Bestuurlijk Beleid van 18 juli 2003.

Met “zakelijke rechten” wordt bedoeld: de (onroerende) zakelijke rechten die door de wetgever als dusdanig zijn erkend. Worden niet bedoeld: persoonlijke rechten zoals huur, handelshuur of pacht.

In principe oefent de Vlaamse Regering deze bevoegdheid zelfstandig uit. In de uit de samenlezing van het tweede en het derde lid voortvloeiende gevallen dient

zij hiervoor echter de voorafgaande toestemming van de decreetgever te krijgen. Voor verantwoording zie algemene toelichting supra.

Ook dient opgemerkt te worden dat “het meest voordelige bod” waarvan sprake is in het derde lid, 1°, niet enkel mag geïnterpreteerd worden in termen van de hoogst geboden prijs. De voordeligheid van de verschillende biedingen zal moeten beoordeeld worden in het licht van verschillende elementen – waaronder uiteraard ook de geboden prijs – om te bepalen welk bod, gezien alle relevante elementen, het meest gunstig is voor de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest.

Artikel 3

Dit artikel legt de algemene rapporteringsplicht vast van de Vlaamse Regering ten aanzien van het Vlaams Parlement aangaande alle vervreemdingen van onroerende domeingoederen en alle vestigingen en vervreemdingen van zakelijke rechten boven een bepaalde drempel. Dit artikel wordt onmiddellijk na artikel 2, tweede en derde lid geplaatst aangezien het een tweede vorm van parlementaire controle voorziet door middel van een evaluatie a posteriori van het door de Vlaamse Regering gevoerde beleid, naast de in artikel 2, tweede lid voorziene voorafgaande toestemming door het Vlaams Parlement. Voor verantwoording van deze tweedeling zie algemene toelichting supra.

Artikel 4

Het eerste en tweede lid van dit artikel bepalen de voorwaarden waarbinnen de Vlaamse Regering haar bevoegdheid dient uit te oefenen en die tot doel hebben de transparantie, correctheid en economische optimaliteit ervan te garanderen. Voor verantwoording zie algemene toelichting supra.

Het derde lid legt de voorwaarden vast waarbinnen de Vlaamse Regering haar bevoegdheid dient uit te oefenen en die tot doel hebben de eigenaars van de percelen die grenzen aan onroerende domeingoederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest of aan onroerende goederen waarop een zakelijk recht ten voordele van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest is gevestigd van de voorgenomen transactie te informeren.

Het vierde lid beschrijft drie gevallen waarin de Vlaamse Regering vanwege uitzonderlijke omstandigheden niet gebonden is door de bepalingen van het eerste tot en met derde lid en dit omdat de verplichte toepassing ervan respectievelijk hetzij onevenredig zou zijn met de waarde van het onroerend goed of het zakelijk recht in kwestie, hetzij de Vlaamse Regering onevenredig zou hinderen in het uitvoeren van haar beleid, hetzij de finaliteit van deze bepalingen in het gedrang zou brengen. Het spreekt echter vanzelf dat het de Vlaamse Regering vrij staat om ook in deze gevallen op vrijwillige basis de verplichtingen van artikel 4, eerste tot en met derde lid, in acht te nemen.

Wat betreft de uitzondering voor onroerende goederen of zakelijke rechten die door een natuurlijke of rechtspersoon worden ingezet voor de vervulling van een taak van algemeen belang waarvan sprake in het vierde lid, 2°, dient erop gewezen te worden dat “een taak van algemeen belang” hier breed dient geïnterpreteerd te worden zoals bijvoorbeeld onderwijs, cultuur en economische ontwikkeling. Zo zou het concreet kunnen gaan om de verkoop van een onroerend goed aan de inrichtende macht van een vrije onderwijsinstelling om het als schoolgebouw te gebruiken of de verkoop aan een gemeentebestuur om mobiliteitsbevorderende maatregelen zoals bijvoorbeeld de aanleg van een fietspad te nemen.

Artikel 5

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 6

De wet van 31 mei 1923 betreffende de vervreemding van onroerende domeingoederen wordt in de rechtsorde van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest opgeheven.

Artikel 7

Artikel 22 van het decreet van 20 december 1989 houdende bepalingen tot uitvoering van de begroting van de Vlaamse Gemeenschap, waarbij de wet van 31 mei 1923 betreffende de vervreemding van onroerende domeingoederen (gewijzigd bij de wetten van 2 juli 1969 en 6 juli 1989) van overeenkomstige toepassing is verklaard op de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest, wordt opgeheven.

Artikel 8

De machtiging aan de Vlaamse Regering wordt opgeheven.

Artikel 9

De machtiging aan de Vlaamse Regering wordt opgeheven.

Artikel 10

De machtiging aan de Vlaamse Regering wordt opgeheven.

Artikel 11

De verwijzing naar de wet van 31 mei 1923 betreffende de vervreemding van onroerende domeingoederen in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende publiek-private samenwerking wordt vervangen door een verwijzing naar het decreet betreffende het vervreemden van onroerende domeingoederen en het vestigen en vervreemden van zakelijke rechten door de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest.

Artikel 12

De machtiging aan de Vlaamse Regering wordt opgeheven.

Artikel 13

De machtiging aan de Vlaamse Regering wordt opgeheven.

Artikel 14

De machtiging aan de Vlaamse Regering wordt opgeheven.

Artikel 15

De machtiging aan de Vlaamse Regering wordt opgeheven.

Artikel 16

De machtiging aan de Vlaamse Regering wordt opgeheven.

Artikel 17

De machtiging aan de Vlaamse Regering wordt opgeheven.

Artikel 18

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

De minister-president van de Vlaamse Regering,
Vlaams minister van Buitenlands Beleid en Onroerend Erfgoed,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen,
Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS

VOORONTWERP VAN DECREET



Voorontwerp van decreet betreffende de vervreemding van de onroerende domeingoederen van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en armoedebestrijding;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en armoedebestrijding is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Artikel 1. Dit decreet regelt een gemeenschaps- en gewestaangelegenheid.

Art. 2. De bepalingen van dit decreet zijn niet van toepassing op de vervreemdingen en de vestigingen van zakelijke rechten, vermeld in artikel 3, eerste lid, waarover een overeenkomst is gesloten uiterlijk zes maanden na de afkondiging van dit decreet, ongeacht of er een authentieke akte verleden is.

Art. 3. De Vlaamse Regering is gemachtigd de onroerende domeingoederen van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest van alle aard bij wijze van verkoop of ruiling te vervreemden, alsook elk zakelijk recht erop te vestigen of te vervreemden.

Voor de vervreemdingen, vermeld in het eerste lid, die betrekking hebben op onroerende goederen waarvan de geschatte waarde meer dan 10.000.000 euro bedraagt, geldt die machtiging alleen na voorafgaande toestemming door het Vlaams Parlement.

Het tweede lid van dit artikel is niet van toepassing op de volgende vervreemdingen:

- 1° vervreemdingen die na de publiciteitsmaatregelen, vermeld in artikel 5, eerste lid, plaatsvinden aan degene die het meest voordelige bod uitbrengt via een procedure waarbij elke natuurlijke of rechtspersoon een bod kan uitbrengen;
- 2° vervreemdingen als vermeld in artikel 5, vierde lid, 3°;
- 3° vervreemdingen die plaatsvinden via een onteigening voor het algemeen nut.

Art. 4. De Vlaamse Regering brengt jaarlijks bij de bespreking van het ontwerp van decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting aan het Vlaams

Parlement verslag uit over de volgende daden die ze gesteld heeft in het volledige begrotingsjaar dat eraan voorafgaat:

- 1° alle vervreemdingen van onroerende domeingoederen;
- 2° alle vestigingen en vervreemdingen van zakelijke rechten waarvan de waarde over de hele looptijd meer dan 100.000 euro bedraagt.

Art. 5. De vervreemdingen en de vestigingen van zakelijke rechten als vermeld in artikel 3, eerste lid, moeten voorafgaandelijk openbaar gemaakt worden door passende en evenredige publiciteitsmaatregelen.

In het eerste lid wordt verstaan onder passende en evenredige publiciteitsmaatregelen: maatregelen die rekening houden met:

- 1° de waarde, de toestand en de ligging van het onroerend goed;
- 2° de marktsituatie.

De natuurlijke of rechtspersonen die volgens de laatste kadastrale toestand eigenaar of vruchtgebruiker zijn van relevante percelen die grenzen aan onroerende domeingoederen van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest, worden van de voorgenomen vervreemdingen of de vestigingen van zakelijke rechten, vermeld in artikel 3, eerste lid, op de hoogte gebracht met een aangetekende zending, ten minste een maand voor een rechtsgeldige overeenkomst erover gesloten wordt.

Het eerste tot en met het derde lid zijn niet van toepassing op de volgende vervreemdingen en vestigingen van zakelijke rechten:

- 1° de vervreemdingen en de vestigingen van zakelijke rechten waarbij de geschatte waarde van het onroerend goed in kwestie respectievelijk de globale waarde over de hele looptijd van het zakelijk recht lager is dan 37.500 euro;
- 2° de vervreemdingen en de vestigingen van zakelijke rechten waarbij het onroerend goed in kwestie respectievelijk het zakelijk recht dat erop geldt, door een natuurlijke of rechtspersoon wordt ingezet om een taak van algemeen belang te vervullen. In dat geval wordt een gemotiveerde beslissing opgesteld door de Vlaamse Regering, die gevoegd wordt bij het verslag, vermeld in artikel 4. Die gemotiveerde beslissing beschrijft de relevante taak van algemeen belang, alsook de wijze waarop het onroerend goed in kwestie of het zakelijk recht dat erop gevestigd is, ertoe bijdraagt de taak te vervullen;
- 3° de vervreemdingen en de vestigingen van zakelijke rechten waarbij er redelijkerwijze kan worden aangenomen dat de toepassing van het eerste tot en met het derde lid de economische en financiële belangen van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest ernstig zou schaden. In dat geval wordt een gemotiveerde beslissing opgesteld door de Vlaamse Regering, die gevoegd wordt bij het verslag, vermeld in artikel 4. Die gemotiveerde beslissing dient aan toont aan hoe de belangen van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest gevrijwaard worden door het eerste tot en met het derde lid niet toe te passen, alsook de reden waarom dat niet op een minder ingrijpende manier bereikt kon worden.

Art. 6. Artikel 3, tweede lid, en artikel 4 en 5 zijn niet van toepassing op de eigendomsoverdracht van onroerende goederen tussen de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest.

Art. 7. Artikel 22 van het decreet van 20 december 1989 houdende bepalingen tot uitvoering van de begroting van de Vlaamse Gemeenschap wordt opgeheven.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen
en Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE



RAAD VAN STATE

afdeling Wetgeving

advies 63.454/3
van 31 juli 2018

over

een voorontwerp van decreet van de Vlaamse Gemeenschap en
het Vlaamse Gewest ‘betreffende de vervreemding van de
onroerende domeingoederen van de Vlaamse Gemeenschap en
het Vlaamse Gewest’

Op 4 mei 2018 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding verzocht binnen een termijn van zestig dagen een advies te verstrekken over een voorontwerp van decreet van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest ‘betreffende de vervreemding van de onroerende domeingoederen van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest’.

Het voorontwerp is door de derde kamer onderzocht op 19 juni 2018. De kamer was samengesteld uit Jo BAERT, kamervoorzitter, Jan SMETS en Koen MUYLLE, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Astrid TRUYENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Kristine BAMS, eerste auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 31 juli 2018.

*

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond¹, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2. Het om advies voorgelegde voorontwerp van decreet van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest strekt tot het tot stand brengen van een juridisch kader voor het vervreemden van onroerende domeingoederen van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest en voor het vestigen en vervreemden van zakelijke rechten op deze goederen.

ALGEMENE OPMERKINGEN

3. Bij artikel 22 van het decreet van 20 december 1989 ‘houdende bepalingen tot uitvoering van de begroting van de Vlaamse Gemeenschap’ is de wet van 31 mei 1923 ‘betreffende de vervreemding van onroerende domeingoederen’, zoals “gewijzigd bij de wetten van 2 juli 1969 en 6 juli 1989”, van overeenkomstige toepassing verklaard op de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest. Die bepaling luidt:

“De bepalingen van de wet van 31 mei 1923 betreffende de vervreemding van onroerende domeingoederen, gewijzigd bij de wetten van 2 juli 1969 en 6 juli 1989, zijn van overeenkomstige toepassing op de Vlaamse Gemeenschap en op het Vlaamse Gewest, met dien verstande dat de bevoegdheden toegewezen aan de Minister van Financiën worden uitgeoefend door de Vlaamse regering.

Deze bepalingen zijn niet van toepassing op de eigendomsoverdracht van onroerende goederen tussen de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest.

De Vlaamse regering zal jaarlijks bij de bespreking van het ontwerp van decreet houdende de middelenbegroting aan het Vlaams Parlement verslag uitbrengen over de uitgevoerde eigendomsoverdrachten van onroerende goederen tussen de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest.

Artikel 1, derde lid, en artikel 2, tweede en derde lid, van de in het eerste lid bedoelde wet zijn niet van toepassing op het vervreemden van en het vestigen van zakelijke rechten op bestuursgebouwen van de Vlaamse Gemeenschap en/of het Vlaamse Gewest.”

Artikel 7 van het voorontwerp strekt tot de opheffing van die bepaling. Om er geen onduidelijkheid over te laten bestaan dat ook de wet van 31 mei 1923 zelf niet meer van

¹ Aangezien het om een voorontwerp van decreet gaat, wordt onder “rechtsgrond” de conformiteit met hogere rechtsnormen verstaan.

toepassing is in de rechtsorde van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest, dient gelijktijdig ook die wet uitdrukkelijk opgeheven te worden.²⁻³

4. Het voorontwerp bevat een aantal onduidelijke elementen (“van alle aard” in artikel 3, eerste lid, “relevante” in artikel 5, derde lid, ...), wat de rechtszekerheid niet ten goede komt.

Ook zijn sommige van de erin opgenomen bepalingen voor tweeërlei interpretatie vatbaar. Zo blijken de omschrijvingen “Vlaamse Gemeenschap” en “Vlaamse Gewest” (bijvoorbeeld in artikel 3, eerste lid, van het voorontwerp) onder meer niet te slaan op de openbare instellingen met rechtspersoonlijkheid die van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest afhangen.⁴ In artikel 2 van het voorontwerp wordt melding gemaakt van “de vervreemdingen en de vestigingen van zakelijke rechten vermeld in artikel 3, eerste lid”, zodat de

² De wet van 31 mei 1923 is reeds opgeheven voor het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, de Franse Gemeenschap en de Duitstalige Gemeenschap; zie:

- artikel 8 van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 12 november 1992 ‘betreffende de vervreemding van onroerende domeingoederen’;

- artikel 4 van het decreet van de Franse Gemeenschap van 28 januari 1991 ‘relatif à l’aliénation des immeubles domaniaux appartenant à la communauté française’;

- artikel 4 van het decreet van de Duitstalige Gemeenschap van 19 maart 1990 ‘über den Verkauf von Domanialliegenschaften’.

³ De opheffing van de wet van 31 mei 1923 voor de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest brengt mee dat onder meer de verwijzing ernaar in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 ‘betreffende publiek-private samenwerking’ aangepast dient te worden. De gemachtigde verklaarde daaromtrent het volgende:

“Het is de bedoeling dat deze specifieke voorschriften (die afwijken van de toepassing van de wet van 31 mei 1923, via art. 22 van het decreet van 20 december 1989) blijven bestaan.

Zo ook de afwijkingen in diverse programmadecreten, zoals bijv. art. 22 van het decreet van 8 juli 2011 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2011 (‘Overdracht gronden NV Aquafin’). Het is de bedoeling dat de decretale machtigingen, die in het verleden voor verkopen van specifieke goederen aan specifieke (rechts)personen werden bekomen, behouden blijven.”

De stellers van het voorontwerp zullen de verwijzingen naar de wet van 31 mei 1923 moeten opsporen en omzetten in verwijzingen naar het te nemen decreet, voor zover de aldus aangepaste bepalingen sporen met de nieuwe regels. Zo houdt het in stand houden van de afwijkende regeling in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 een verschil in behandeling in (elke vorm van “voorafgaande kennisgeving aan de personen die volgens de laatste kadastrale toestand een principaal zakelijk recht bezitten op de aangrenzende percelen” is bijvoorbeeld uitgesloten), die verantwoord moet kunnen worden in het licht van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

⁴ De gemachtigde verklaarde in dat verband het volgende:

“Deze regeling is inderdaad enkel van toepassing op de onroerende goederen in eigendom van de rechtspersonen ‘Vlaamse Gemeenschap’ en ‘Vlaamse Gewest’. De vervreemdingen van onroerende goederen in eigendom van (Vlaamse) entiteiten die over eigen rechtspersoonlijkheid beschikken worden geregeld door de respectievelijke oprichtingsdecreten in combinatie met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (waaronder het gelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel,...).

Artikel 22 van het decreet van 20 december 1989 heeft de wet van 31 mei 1923 enkel van overeenkomstige toepassing verklaard op de (onroerende goederen in eigendom van) de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest, en dus niet op de afzonderlijke rechtspersonen die van hen afhangen, noch op de lokale besturen.

Voor de lokale besturen geldt de Omzendbrief BB 2010/02 ‘Vervreemding van onroerende goederen door de provincies, gemeenten, O.C.M.W.’s en besturen van de erkende erediensten’ in combinatie met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.”

verkeerde indruk zou kunnen ontstaan dat de vervreemding van onroerende domeingoederen niet wordt bedoeld.⁵

Een en ander zal duidelijker in de tekst van het te nemen decreet moeten worden verwoord (zie ook hierna, onderzoek van de tekst).

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Opschrift

5. De voornaamste functie van een opschrift is het herkenbaar maken van de regeling, zodat een opschrift de inhoud nauwkeurig en beknopt dient weer te geven. Het gehanteerde opschrift strookt niet volledig met de draagwijdte van het voorontwerp, omdat erin slechts gewag wordt gemaakt van de vervreemding van onroerende domeingoederen, terwijl de ontworpen regeling bijvoorbeeld ook betrekking heeft op het vestigen van zakelijke rechten op die goederen.

Artikel 2

6. Artikel 2 van het voorontwerp bevat een overgangsbepaling, die hoort te worden opgenomen na de opheffingsbepaling.⁶

Artikel 3

7. Op de vraag wat in artikel 3, eerste lid, van het voorontwerp wordt bedoeld met “de onroerende domeingoederen (...) van alle aard”, antwoordde de gemachtigde het volgende:

“Met ‘onroerende domeingoederen’ worden de onroerende private domeingoederen bedoeld. Vervreemding van openbare domeingoederen is slechts mogelijk nadat zij zijn overgegaan tot het privaat domein, wat gebeurt door desaffectatie.

⁵ De gemachtigde verklaarde:

“Ja, artikel 2 verwijst naar alle transacties vermeld in artikel 3, eerste lid waarop het voorontwerp van decreet van toepassing is:

- vervreemdingen van onroerende domeingoederen (bij wijze van verkoop of ruiling);

- vestigingen van zakelijke rechten (op onroerende domeingoederen);

- vervreemdingen van zakelijke rechten (met uitzondering van het eigendomsrecht, omdat dit onder het eerste streepje valt = vervreemdingen van onroerende domeingoederen) waarvan de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest ‘houder’ is.

In artikel 5, eerste lid, derde lid, vierde lid 1°, 2° en 3°, slaat de term ‘vervreemdingen’ ook op de vervreemdingen van onroerende domeingoederen. Overal waar in het voorontwerp van decreet sprake is van ‘de vervreemdingen’ worden zowel de vervreemdingen van onroerende domeingoederen als de vervreemdingen van zakelijke rechten (waarvan de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest ‘houder’ is) bedoeld.”

⁶ Zie *Beginselen van de wetgevingstechniek. Handleiding voor het opstellen van wetgevende en reglementaire teksten*, Raad van State, 2008, nr. 145.

De zinsnede ‘van alle aard’ heeft betrekking op de (lichamelijke) onroerende goederen uit hun aard, zoals bijv. gronderven en gebouwen (artt. 518 t.e.m. 521 BW en art. 523 BW) en de onroerende goederen door bestemming (artt. 522, 524 en 525 BW).

Worden niet bedoeld: de goederen die onroerend zijn door het voorwerp waarop zij betrekking hebben (onlichamelijk), zoals bijv. de onroerende zakelijke rechten. Met de zinsnede ‘elk zakelijk recht erop’ worden immers de zakelijke rechten bedoeld die betrekking hebben op de onroerende goederen uit hun aard of door bestemming.”

8. Luidens artikel 3, tweede lid, van het voorontwerp is de voorafgaande toestemming door het Vlaams Parlement vereist, wanneer de vervreemdingen betrekking hebben op onroerende goederen waarvan de geschatte waarde 10.000.000 euro overschrijdt; in de gevallen vermeld in het derde lid, is de voormelde toestemming niet vereist.

Uit de ontworpen bepalingen blijkt niet op welke wijze deze voorafgaande toestemming moet worden gegeven. Uit de memorie van toelichting blijkt dat dit in de praktijk gebeurt met een bepaling in het begrotingsdecreet. Daarover om uitleg verzocht, liet de gemachtigde het volgende weten:

“Deze parlementaire instemming dient inderdaad bij decreet te worden verleend, zoals dit in het verleden (in toepassing van art. 1, lid 3 van de wet van 31 mei 1923) bij programmadecreet gebeurde, zie bijv. art. 56 van het decreet van 21 december 2012 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2013 (Grondruil op het Eiland Zwijnaarde), maar met dien verstande dat deze parlementaire goedkeuring thans vooraf dient te worden bekomen.”

Er kan dan ook worden overwogen het voorontwerp aan te vullen met de vermelding dat de toestemming bij decreet wordt verleend.

Artikel 4

9. Op de vraag waarom in artikel 4 van het voorontwerp niet gewoon wordt verwezen naar “het begrotingsjaar” in plaats van naar “het volledige begrotingsjaar”, antwoordde de gemachtigde het volgende:

“De term ‘volledige’ kan worden weggelaten. Bij een vorige versie van het voorontwerp van decreet was artikel 4 opgesteld naar analogie met artikel 22, derde lid van het decreet van 20 december 1989. Het tijdstip waarop er door de Vlaamse Regering gerapporteerd werd, was vastgelegd op het moment waarop het ontwerp van decreet houdende de middelenbegroting werd besproken.

Aangezien er op die manier echter niet gerapporteerd wordt over een volledig kalenderjaar, werd ervoor geopteerd om het tijdstip van de rapportering te verplaatsen naar de bespreking van het ontwerp van decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting, zodat er wel een volledig kalenderjaar is gevat. De term ‘volledige’ is in de tekst opgenomen omwille van deze gedachtegang (‘volledig kalenderjaar’), maar kan worden weggelaten.”

Vermits het woord “volledige” in de vermelding “in het volledige begrotingsjaar” geen specifieke betekenis heeft, dient het te worden geschrapt.

Artikel 5

10. Artikel 5, derde lid, van het voorontwerp voorziet in een informatieverplichting ten aanzien van eigenaars of vruchtgebruikers van “relevante percelen die grenzen aan onroerende domeingoederen van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest”. Op de vraag waarom niet alle aangrenzende percelen worden beoogd en hoe relevante percelen te onderscheiden zijn van niet-relevante percelen, antwoordde de gemachtigde dat alle eigenaars en vruchtgebruikers van aanpalende percelen aangeschreven dienen te worden, zodat het woord “relevante” geschrapt moet worden.

Het onderscheid dat wordt gemaakt tussen, enerzijds, eigenaars en vruchtgebruikers, die wel worden geïnformeerd, en, anderzijds, andere houders van zakelijke rechten, die niet moeten worden geïnformeerd, zal in het licht van het grondwettelijke beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie verantwoord moeten kunnen worden. Zo niet moet de informatieverplichting worden verruimd tot alle houders van zakelijke rechten.

11. In het vierde lid, 2° en 3°, van artikel 5 van het voorontwerp wordt telkens gewag gemaakt van een “gemotiveerde beslissing”.

Het opleggen van een dergelijke motiveringsplicht is overbodig en misleidend. Het is overbodig omdat de beslissingen onder de toepassing vallen van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’ en de verplichting tot formele motivering reeds uit die wet voortvloeit. Het is misleidend omdat dergelijke bepalingen ten onrechte de indruk wekken dat de formele motiveringsverplichting niet bestaat zonder dat zulks erin uitdrukkelijk wordt voorgeschreven.

Tenzij een verdergaande motiveringsplicht wordt beoogd dan diegene die voortvloeit uit de wet van 29 juli 1991, in welk geval de draagwijdte ervan dient te worden omschreven, moet de ontworpen bepaling worden weggelaten.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Astrid TRUYENS

Jo BAERT

ONTWERP VAN DECREET

ONTWERP VAN DECREET

betreffende het vervreemden van onroerende domeingoederen
en het vestigen en vervreemden van zakelijke rechten
door de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering,
Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Artikel 1. Dit decreet regelt een gemeenschaps- en gewestaangelegenheid.

Art. 2. De Vlaamse Regering is gemachtigd de onroerende domeingoederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest bij wijze van verkoop of ruiling te vervreemden, alsook elk zakelijk recht erop te vestigen of elk zakelijk recht waarvan de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest titularis is, te vervreemden.

Voor de vervreemdingen van onroerende domeingoederen waarvan de geschatte waarde meer dan 10.000.000 euro bedraagt, geldt die machtiging alleen na voorafgaande toestemming door het Vlaams Parlement. Die voorafgaande toestemming wordt door het Vlaams Parlement bij decreet verleend.

Het tweede lid van dit artikel is niet van toepassing op de volgende vervreemdingen van onroerende domeingoederen:

- 1° vervreemdingen die na de publiciteitsmaatregelen, vermeld in artikel 4, eerste lid, plaatsvinden aan degene die het meest voordelige bod uitbrengt via een procedure waarbij elke natuurlijke of rechtspersoon een bod kan uitbrengen;
- 2° vervreemdingen als vermeld in artikel 4, vierde lid, 3°;
- 3° vervreemdingen die plaatsvinden via een onteigening voor het algemeen nut.

Art. 3. De Vlaamse Regering brengt jaarlijks bij de bespreking van het ontwerp van decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting aan het Vlaams Parlement verslag uit over de volgende daden die ze gesteld heeft in het begrotingsjaar dat eraan voorafgaat:

- 1° alle vervreemdingen van onroerende domeingoederen;
- 2° alle vestigingen en vervreemdingen van zakelijke rechten waarvan de waarde over de hele looptijd van het zakelijk recht meer dan 100.000 euro bedraagt.

Art. 4. De vervreemdingen van onroerende domeingoederen en de vestigingen en vervreemdingen van zakelijke rechten als vermeld in artikel 2, eerste lid, moeten voorafgaandelijk openbaar gemaakt worden door passende en evenredige publiciteitsmaatregelen.

In het eerste lid wordt verstaan onder passende en evenredige publiciteitsmaatregelen: maatregelen die rekening houden met:

- 1° de waarde, de toestand en de ligging van het onroerend goed;
- 2° de marktsituatie.

De natuurlijke of rechtspersonen die volgens de laatste kadastrale toestand eigenaar zijn van percelen die grenzen aan onroerende domeingoederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest of aan onroerende goederen waarop een zakelijk recht ten voordele van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest is gevestigd, worden van de voorgenomen vervreemdingen van onroerende domeingoederen of van de voorgenomen vestigingen of vervreemdingen van zakelijke rechten als vermeld in artikel 2, eerste lid, op de hoogte gebracht met een aangetekende zending, ten minste een maand voor een rechtsgeldige overeenkomst erover gesloten wordt.

Het eerste tot en met het derde lid zijn niet van toepassing op de volgende vervreemdingen van onroerende domeingoederen en de volgende vestigingen en vervreemdingen van zakelijke rechten:

- 1° de vervreemdingen van onroerende domeingoederen en de vestigingen en vervreemdingen van zakelijke rechten waarbij de geschatte waarde van het onroerend goed respectievelijk de waarde over de hele looptijd van het zakelijk recht lager is dan 37.500 euro;
- 2° de vervreemdingen van onroerende domeingoederen en de vestigingen en vervreemdingen van zakelijke rechten waarbij het onroerend goed respectievelijk het zakelijk recht door een natuurlijke of rechtspersoon wordt ingezet om een taak van algemeen belang te vervullen;
- 3° de vervreemdingen van onroerende domeingoederen en de vestigingen en vervreemdingen van zakelijke rechten waarbij er redelijkerwijze kan worden aangenomen dat de toepassing van het eerste tot en met het derde lid de economische en financiële belangen van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest ernstig zou schaden.

Art. 5. Artikel 2, tweede lid, en artikel 3 en 4 zijn niet van toepassing op de eigendomsoverdracht van onroerende goederen tussen de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest.

Art. 6. De wet van 31 mei 1923 betreffende de vervreemding van onroerende domeingoederen, gewijzigd bij de wetten van 2 juli 1969, 6 juli 1989, 20 juli 2006 en 27 december 2006 en het decreet van 6 juli 2001, wordt opgeheven.

Art. 7. Artikel 22 van het decreet van 20 december 1989 houdende bepalingen tot uitvoering van de begroting van de Vlaamse Gemeenschap, gewijzigd bij de decreten van 22 november 1995, 24 december 2004 en 23 juni 2006, wordt opgeheven.

Art. 8. Artikel 57 van het decreet van 22 december 1999 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2000 wordt opgeheven.

Art. 9. Artikel 26 van het decreet van 30 juni 2000 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2000 wordt opgeheven.

Art. 10. Artikel 23 van het decreet van 6 juli 2001 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2001 wordt opgeheven.

Art. 11. Artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende publiek-private samenwerking wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 8. In afwijking van artikel 4 van het decreet van [...] betreffende het vervreemden van onroerende domeingoederen en het vestigen en vervreemden van zakelijke rechten door de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest, kan de Vlaamse Regering de onroerende domeingoederen van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest, ongeacht de geschatte waarde ervan, uit de hand of bij wijze van ruiling vervreemden en er zakelijke rechten op vestigen, zonder enige vorm van voorafgaande kennisgeving aan de natuurlijke of rechtspersonen die volgens de

laatste kadastrale toestand eigenaar zijn van percelen die grenzen aan onroerende domeingoederen van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest.”.

Art. 12. Artikel 16 van het decreet van 19 december 2003 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2004, gewijzigd bij het decreet van 8 juli 2016, wordt opgeheven.

Art. 13. Artikel 34 van het decreet van 19 december 2008 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2009 wordt opgeheven.

Art. 14. Artikel 21 van het decreet van 18 december 2009 houdende bepalingen tot begeleiding van de derde aanpassing van de begroting 2009 wordt opgeheven.

Art. 15. Artikel 101 van het decreet van 18 december 2009 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2010 wordt opgeheven.

Art. 16. Artikel 22 van het decreet van 8 juli 2011 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2011 wordt opgeheven.

Art. 17. Artikel 22 van het decreet van 20 december 2013 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2014 wordt opgeheven.

Art. 18. Dit decreet treedt in werking op de dag van de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.

Brussel, 14 september 2018.

De minister-president van de Vlaamse Regering,
Vlaams minister van Buitenlands Beleid en Onroerend Erfgoed,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen,
Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS