



Vlaams
Parlement

ingediend op **1655** (2017-2018) – Nr. 3
4 december 2018 (2018-2019)

Verslag

namens de Commissie voor Leefmilieu, Natuur,
Ruimtelijke Ordening, Energie en Dierenwelzijn
uitgebracht door Wilfried Vandaele

over het ontwerp van decreet

tot wijziging van
het decreet van 25 mei 2007
houdende de harmonisering
van de procedures van voorkooprechten

Samenstelling van de Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening, Energie en Dierenwelzijn:

Voorzitter: Tinne Rombouts.

Vaste leden:

Piet De Bruyn, Andries Gryffroy, Bart Nevens, Axel Ronse, Ludo Van Campenhout, Wilfried Vandaele;
Robrecht Bothuyne, Lode Ceyssens, Tinne Rombouts, Valerie Tældeman;
Gweny De Vroe, Lydia Peeters;
Rob Beenders, Bruno Tobback;
Johan Danen.

Plaatsvervangers:

Jelle Engelbosch, Sofie Joosen, Jos Lantmeeters, Jan Peumans, Grete Remen, Sabine Vermeulen;
Sonja Claes, Jos De Meyer, Bart Dochy, Orry Van de Wauwer;
Mathias De Clercq, Willem-Frederik Schiltz;
Bert Moyaers, Els Robeyns;
Elisabeth Meuleman.

Toegevoegde leden:

Stefaan Sintobin;
Hermes Sanctorum-Vandevoorde.

Documenten in het dossier:

1655 (2017-2018) – Nr. 1: Ontwerp van decreet
– Nr. 2: Amendement

INHOUD

1. Toelichting.....	4
2. Bespreking.....	5
3. Stemming	5
Tekst aangenomen door de commissie.....	6

De Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening, Energie en Dierenwelzijn besprak op 27 november 2018 het ontwerp van decreet tot wijziging van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeepsrechten (*Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1655/1).

1. Toelichting

Minister *Joke Schauvliege* citeert ter toelichting van het ontwerp uitgebreid uit de memorie van toelichting. Ze legt uit dat het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeepsrechten aangepast wordt aan de gedematerialiseerde openbare verkoop, anders gezegd de elektronische openbare verkoop. Er wordt tevens van de gelegenheid gebruikgemaakt om ook enkele technische wijzigingen door te voeren. De federale wet die de gedematerialiseerde openbare verkoop invoert, heeft onder andere tot doel de openbare verkoop in de digitale economie in te passen en daarbij de belangen van de betrokken partijen voldoende te waarborgen. Die wijziging aan het Gerechtelijk Wetboek geeft de wettelijk bevoegde personen de machtiging daartoe.

Aangezien de verkoop via het internet verloopt, kunnen meer personen bereikt worden waardoor de openbare verkoop voor alle partijen zijn aantrekkingskracht behoudt. Ingevolge die wet zullen de gedwongen en minnelijke openbare verkopen in gerechtelijke vorm ook steeds in één geding verlopen, hetzij fysiek, hetzij gedematerialiseerd. De procedure van hoger bod zal immers verdwijnen voor deze openbare verkopen.

De verkoop van een onroerend goed gelegen in Vlaanderen kan gepaard gaan met de aanbidding van een Vlaams decretaal voorkeepsrecht. De opzoeking of er op een onroerend goed een dergelijk voorkeepsrecht rust, de kennisgeving van het plaatsvinden van een openbare verkoop, het aanbieden van het recht van voorkeepsrecht enzovoort gebeurt steeds via het e-voorkeepsloket. Het bestaan van dit loket, de procedure die de instrumenterende ambtenaar dient te volgen bij de aanbidding van een voorkeepsrecht enzovoort worden geregeld in het Harmoniseringsdecreet van 25 mei 2007. Kortom, de wijzigingen aan de federale wet maken het nodig ook het Vlaamse decreet eraan aan te passen.

De digitale openbare verkoop kent een voorbereidende fase, een periode van biedingen en een termijn van tien dagen voor onder meer het uitvoeren van een aantal controles en het aanbieden aan begunstigden van een voorkeepsrecht. Deze begunstigden zullen net als vandaag minstens dertig dagen voor het plaatsvinden van de openbare verkoop via het e-voorkeepsloket vernemen dat er van startdag x tot einddag y een elektronische openbare verkoop plaatsvindt van een onroerend goed waarop een Vlaams decretaal recht van voorkeepsrecht rust. De in vergelijking met vroeger ongewijzigde termijn van dertig dagen laat de begunstigden toe om alle noodzakelijke voorbereidingen te treffen indien ze geïnteresseerd zijn in de aankoop van de onroerende goederen. Na het beëindigen van de elektronische biedingen en vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing zal de instrumenterende ambtenaar het voorkeepsrecht moeten aanbieden aan de begunstigde en dit via het e-voorkeepsloket. Vermits de notaris, als instrumenterende ambtenaar, volgens het gewijzigde Gerechtelijk Wetboek slechts tien werkdagen de tijd krijgt na het beëindigen van de elektronische biedingen om zowel een aantal controles uit te voeren als het voorkeepsrecht aan te bieden, te wachten op het antwoord van de begunstigde en uiteindelijk het proces-verbaal van toewijzing op te stellen, werd na stakeholderoverleg vastgelegd dat de begunstigde van een voorkeepsrecht binnen een termijn van één werkdag volgend op de aanbidding dient te reageren, wil hij het onroerend goed aankopen.

De procedure van hoger bod wordt opgeheven. De bepalingen van de wet Insolventie van 11 augustus 2017 betreffende het verloop van de gedwongen openbare

verkoop en de minnelijke openbare verkoop in gerechtelijke vorm treden in werking op 1 mei 2018. Er is evenwel in een overgangsbepaling voorzien. Zo zullen openbare verkopen vanaf 1 september 2018 niet meer met de mogelijkheid van hoger bod verlopen, maar enkel nog via een openbare verkoop bestaande uit één zitting, hetzij fysiek, hetzij elektronisch. Dit neemt niet weg dat bij een vrijwillige openbare verkoop nog kan worden gebruikgemaakt van een procedure van hoger bod. Om verwarring te vermijden wordt de expliciete verwijzing naar de procedure van hoger bod in het Harmoniseringsdecreet geschrapt.

De minister wijst er tot slot op dat van de gelegenheid wordt gebruikgemaakt om ook enkele technische aanpassingen als typfouten, verduidelijkingen in de structuur van het decreet en titels, recht te zetten.

2. Bespreking

Wilfried Vandaele bestempelt dit ontwerp als een noodzakelijke aanpassing om ervoor te zorgen dat de Vlaamse voorkooprechten gehandhaafd blijven bij openbare verkoop via het internet en dat de belangen van alle partijen gevrijwaard worden. Hij vraagt de minister een overzicht van het huidige gebruik van die voorkooprechten door de Vlaamse Landmaatschappij, Vlaamse Milieumaatschappij en het Agentschap voor Natuur en Bos. Uit de gemeentelijke praktijk weten heel wat parlementsleden dat die methode, soms met opzet, niet altijd gebruikt wordt. Hoe zit dat met de vermelde administraties?

Lydia Peeters zegt dat Open Vld het ontwerp steunt. Digitalisering is de toekomst. In haar gemeente wordt trouwens wel geregeld gebruikgemaakt van het voorkooprecht, onder andere door de Vlaamse Waterweg.

Tinne Rombouts licht een kort technisch maar belangrijk amendement toe om een vergeten aspect van de wetshistoriek toe te voegen (*Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1655/2). Ze leest het amendement voor: "In de inleidende bepaling, op de tweede regel, tussen het woord "voorkooprechten" en het woord "wordt" de zinsnede ", gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014," invoegen.". Tot slot zegt ze dat de minister de vraag van Wilfried Vandaele schriftelijk zal beantwoorden.

Minister *Joke Schauvliege* geeft op de vraag van Wilfried Vandaele nog mee dat ze niet direct over deze cijfers beschikt.

3. Stemming

Ter stemming gelegd worden het amendement nr. 1, de artikelen 1 tot en met 15 zoals geamendeerd, en het ontwerp van decreet tot wijziging van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten als geheel, aangenomen met 7 stemmen bij 2 onthoudingen.

Tinne ROMBOUTS,
voorzitter

Wilfried VANDAELE,
verslaggever

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Wijziging van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeurechten

Art. 2. In hoofdstuk V van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeurechten, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt een afdeling 1 ingevoegd, die luidt als volgt:

“Afdeling 1. Algemene bepalingen”.

Art. 3. In artikel 8, 3°, en artikel 13, vierde lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt het woord “verkoopsovereenkomst” vervangen door het woord “verkoopsovereenkomst”.

Art. 4. In hoofdstuk V van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt tussen artikel 11 en artikel 12 een afdeling 2 ingevoegd, die luidt als volgt:

“Afdeling 2. Verkoop uit de hand”.

Art. 5. In hoofdstuk V van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt tussen artikel 13 en artikel 14 een afdeling 3 ingevoegd, die luidt als volgt:

“Afdeling 3. De openbare verkoop”.

Art. 6. In hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt in afdeling 3, ingevoegd bij artikel 5, een onderafdeling 1 ingevoegd, die luidt als volgt:

“Onderafdeling 1. Algemene bepalingen”.

Art. 7. In artikel 14 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt het woord “zitdag” vervangen door het woord “zitting”;

2° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt:

“§2. De instrumenterende ambtenaar meldt de volgende gegevens:

1° de identificatie van het perceel;

2° in geval van een fysieke openbare verkoop: de plaats, dag en uur van de openbare verkoop;

3° in geval van een gedematerialiseerde openbare verkoop: de dag van de aanvang en de dag van de sluiting van de biedingen;

4° de naam en het adres van de instrumenterende ambtenaar.”;

3° in paragraaf 4 wordt het woord “lastencohier” vervangen door het woord “lastenkohier”;

4° paragraaf 5 wordt vervangen door wat volgt:

“§5. De instrumenterende ambtenaar meldt elke bijkomende zitting minstens 10 dagen vóór de bijkomende zitting aan het e-voorkooploket.”;

5° paragraaf 6 wordt opgeheven;

6° paragraaf 7 wordt vervangen door wat volgt:

“§6. Als er meerdere geïnteresseerden zijn om het recht van voorkoop uit te oefenen, beslist de Vlaamse Regering, op verzoek van de meest gereede partij. De Vlaamse Regering beslist op basis van het belang van elke begunstigde bij de uitoefening van het voorkooprecht voor het perceel in kwestie.”.

Art. 8. In hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt in afdeling 3, ingevoegd bij artikel 5, tussen artikel 14 en artikel 15 een onderafdeling 2 ingevoegd, die luidt als volgt:

“Onderafdeling 2. Specifieke bepalingen bij de fysieke openbare verkoop”.

Art. 9. In hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt in onderafdeling 2, ingevoegd bij artikel 8, een artikel 14/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 14/1. §1. Als de verkoop wordt gehouden door middel van een fysieke openbare verkoop, vraagt de instrumenterende ambtenaar op de laatste zitting bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing, in het openbaar, aan de pachter of hij zijn recht van voorkoop wil uitoefenen tegen de laatst geboden prijs. Bij weigering, afwezigheid of stilzwijgen van de pachter stelt de instrumenterende ambtenaar vóór de toewijzing, in het openbaar, dezelfde vraag aan de aanwezige begunstigden. Als de begunstigde instemt, is de verkoop definitief.

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

Als de pachter, overeenkomstig de Pachtwet, verklaard heeft dat hij zijn antwoord op de vraag van de instrumenterende ambtenaar in beraad houdt, vraagt de instrumenterende ambtenaar aan de begunstigde van het recht van voorkoop of hij zijn recht van voorkoop uitoefent als de pachter zijn recht van voorkoop niet uitoefent. De toewijzing gebeurt dan onder de opschortende voorwaarde dat de pachter zijn recht van voorkoop niet uitoefent.

De begunstigde moet de prijs betalen en alle voorwaarden en modaliteiten naleven waartoe de kandidaat-koper zich verbonden had en die opgenomen zijn in de nagezonden informatie of het lastenkohier.

§2. Het voorkooprecht wordt aangeboden via het e-voorkooploket als er geen laatste zitting volgt op een eerdere zitting, en paragraaf 1 dus niet van toepassing is. De instrumenterende ambtenaar biedt in dat geval het voorkooprecht aan via het e-voorkooploket binnen 30 dagen te rekenen vanaf de eerdere zitting. De begunstigde brengt het e-voorkooploket op de hoogte van zijn beslissing uiterlijk vijftien dagen te rekenen vanaf de kennisgeving van het aanbod door de instrumenterende ambtenaar.

Als de begunstigde het aanbod aanvaardt, registreert het e-voorkooploket de identiteit van de begunstigde die het voorkooprecht uitoefent en brengt het 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. Dat is het tijdstip van aanvaarding.

De verkoop aan de begunstigde is voltrokken zodra de kennisgeving van aanvaarding naar de instrumenterende ambtenaar is verzonden. De begunstigde moet de prijs betalen en alle voorwaarden en modaliteiten naleven waartoe de kandidaat-koper zich verbonden had en die opgenomen zijn in de nagezonden informatie of het lastenkohier.

Indien de begunstigde geen bericht van uitoefening door middel van het e-voorkooploket bezorgt uiterlijk vijftien dagen te rekenen vanaf de kennisgeving van het aanbod, kan de verkoper het proces-verbaal van toewijs tekenen met de hoogst aanvaarde bieder.”.

Art. 10. In hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt in afdeling 3, ingevoegd bij artikel 5, na artikel 14/1, ingevoegd bij artikel 9, een onderafdeling 3 ingevoegd, die luidt als volgt:

“Onderafdeling 3. Specifieke bepalingen bij de gedematerialiseerde openbare verkoop”.

Art. 11. In hetzelfde decreet wordt in onderafdeling 3, ingevoegd bij artikel 10, een artikel 14/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 14/2. Als de verkoop wordt gehouden door middel van een gedematerialiseerde openbare verkoop bezorgt de instrumenterende ambtenaar na het sluiten van de biedingen en vóór de toewijzing het aanbod aan het e-voorkooploket. Het e-voorkooploket bezorgt het aanbod aan de begunstigden. Deze aanbidding gebeurt zonder het recht van voorkoop van de pachter, zoals bepaald in artikel 47 tot en met 55 van de Pachtwet van 4 november 1969, te miskennen.

Als de begunstigden het aanbod aanvaarden, brengen zij het e-voorkooploket op de hoogte uiterlijk de eerste werkdag die volgt op de kennisgeving van het aanbod.

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. Dat is het tijdstip van aanvaarding.

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

Als er geen bericht van uitoefening door middel van het e-voorkooploket wordt bezorgd uiterlijk de eerste werkdag die volgt op de kennisgeving van het aanbod, kan de verkoper het proces-verbaal van toewijs tekenen met de hoogst aanvaarde bieder.”.

Art. 12. In hoofdstuk V van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt tussen artikel 14/2, ingevoegd bij artikel 11, en artikel 15 een afdeling 4 ingevoegd, die luidt als volgt:

“Afdeling 4. Bepalingen over de niet-uitoefening van het voorkeepsrecht door de begunstigde, de miskenning van het voorkeepsrecht en de berekening van de termijn”.

Art. 13. Aan artikel 16/1 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“De termijn, vermeld in artikel 14/2, tweede lid, wordt gerekend van middernacht tot middernacht. De termijn begint te lopen vanaf de dag na die van de gebeurtenis die de termijn doet ingaan. De vervalddag is in de termijn begrepen. Een zaterdag, zondag, wettelijke of decretale feestdag is niet in de termijn begrepen.”.

Hoofdstuk 3. Overgangs- en slotbepalingen

Art. 14. Dit decreet is van toepassing op openbare verkopen waarvan de eerste verkoopzitting of het begin van de biedingen plaatsvindt vanaf 1 september 2018.

Dit decreet is evenwel niet van toepassing op de openbare verkopen waarvan de eerste verkoopzitting, of bij gedematerialiseerde biedingen, het begin van de biedingen, oorspronkelijk was vastgesteld op een datum gelegen vóór 1 september 2018.

Art. 15. Dit decreet treedt in werking op 1 september 2018.