

ingediend op **1943** (2023-2024) – Nr. 1
9 januari 2024 (2023-2024)

Ontwerp van decreet

over het vervreemden
van onroerende domeingoederen
en het vestigen en vervreemden
van zakelijke rechten

INHOUD

Memorie van toelichting	3
Voorontwerp van decreet.....	11
Advies van de Raad van State	17
Ontwerp van decreet	27-

MEMORIE VAN TOELICHTING

Samenvatting

Dit ontwerp van decreet creëert een duurzaam, consistent en doelmatig juridisch kader waarbinnen entiteiten van de Vlaamse overheid onroerende domeingoederen kunnen vervreemden, alsook zakelijke rechten kunnen vestigen en vervreemden.

Voor de onroerende domeingoederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest regelt het de bevoegdheid van de Vlaamse Regering en voorziet het in een effectieve parlementaire controle op het correcte beheer van deze goederen.

I. ALGEMENE TOELICHTING

A. Situering

In 2018 werd er voor het eerst op het Vlaamse bestuursniveau werk gemaakt van 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 of het Vlaamse Gewest. Dit kader werd opgenomen in het decreet van 30 november 2018 dat de wet van 31 mei 1923 betreffende de vervreemding van onroerende domeingoederen in de rechtsorde van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest heeft opgeheven.

Hoewel er vanuit de rechtsleer weinig opmerkingen zijn gekomen op het decreet van 30 november 2018 betreffende het vervreemden van onroerende domeingoederen en het vestigen en vervreemden van zakelijke rechten door de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest, is het decreet na vijf jaar aan een evaluatie toe.

Om de burger een duidelijke regeling te kunnen voorschotelen werd er vanuit juridisch-technisch oogpunt voor geopteerd om een nieuw decreet op te stellen dat het decreet van 30 november 2018 vervangt. Dit ontwerp van decreet herneemt weliswaar in grote mate de bepalingen van het decreet van 30 november 2018, maar wijzigt het decreet ook op een aantal punten of vult het verder aan.

B. Inhoud

De belangrijkste wijziging ten opzichte van de regeling opgenomen in het decreet van 30 november 2018 is de uitbreiding van het toepassingsgebied van de bepalingen over de publiciteit naar de onroerende goederen in eigendom van een aantal overheidsinstanties, andere dan de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest, en de zakelijke rechten waarvan deze overheidsinstanties titularis zijn.

Naast de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest zijn er heel wat andere vastgoedspelers binnen de Vlaamse overheid met een eigen substantiële vastgoedportefeuille. Voor al deze instanties bestaat er tot nu toe geen juridisch kader waarbinnen zij hun onroerende goederen moeten vervreemden, of zakelijke rechten moeten vestigen of vervreemden. De onroerende goederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest daarentegen vielen al geruime tijd onder het toepassingsgebied van de (federale) wet van 31 mei 1923 betreffende de vervreemding van onroerende domeingoederen. Voor de lokale besturen werd de verkoop van hun onroerende goederen al enige tijd geregeld via Vlaamse omzendbrieven, maar met het decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 heeft de organisatie van de verkoopprocedure ook voor hen een wettelijke basis verkregen.

Deze instanties hebben een eigen vastgoedbeleid en vastgoedprocessen ontwikkeld. Naar de buitenwereld, de burgers en ondernemingen, is het van belang dat alle entiteiten en de Vlaamse overheid als geheel coherent optreden en gezamenlijke regelgeving hanteren.

Daarom worden de bepalingen van het decreet van 30 november 2018 over de publiciteit van toepassing gemaakt op de onroerende goederen en de zakelijke rechten in portefeuille van alle overheidsinstanties die behoren tot de Vlaamse administratie volgens artikel I.3, 2^o, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018.

Dit zijn voornamelijk de intern verzelfstandigde agentschappen met rechtspersoonlijkheid, de publiekrechtelijke vormgegeven extern verzelfstandigde agentschappen en de privaatrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigde agentschappen met uitzondering van de investeringsmaatschappijen van de Vlaamse overheid. Deze behoren allen volgens artikel I.3, 2^o, van het Bestuursdecreet tot de Vlaamse administratie.

Op basis van hun oprichtingsdecreten en/of statuten alsook hun vermelding in het Bestuursdecreet, is er geen twijfel over dat deze instanties administratieve overheden zijn. Het zijn instanties die opgericht of erkend zijn door de Vlaamse overheid, die belast zijn met een openbare dienst en waarvan hun werking door de Vlaamse overheid bepaald en/of gecontroleerd wordt. Dit heeft tot gevolg dat zij bij hun beslissingen en werking ook rekening moeten houden met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het gelijkheids- en transparantiebeginsel, alsook het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verplichting om bij de valorisatie van onroerende goederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest de principes van mededinging en transparantie te eerbiedigen werd verankerd in het decreet van 30 november 2018, en wordt via dit ontwerp van decreet van toepassing gemaakt op een ruimer aantal Vlaamse overheidsinstanties.

Aangezien deze instanties ook administratieve overheden zijn, is er geen reden waarom deze instanties bij de vervreemding van onroerende domeingoederen of bij de vestiging of vervreemding van zakelijke rechten de principes van mededinging en transparantie niet hoeven te respecteren. Die principes werden ontwikkeld in de Europese en Belgische rechtspraak over het gelijkheids- en transparantiebeginsel bij de toewijzing van overheidscontracten. Die rechtspraak reikt de overheid procedurele waarborgen aan om haar vastgoed in overeenstemming met het gelijkheids- en transparantiebeginsel te verkopen. Het ontwerp van decreet is ook voor die overheidsinstanties een verankering van deze principes en van deze rechtspraak in de regelgeving.

Dit heeft niet tot gevolg dat die instanties hun autonomie en (procedure)vrijheid verliezen bij de vervreemding van onroerende domeingoederen of bij de vestiging of vervreemding van zakelijke rechten. Die instanties blijven vrij om hun procedure zelf te bepalen. Er worden hen alleen een aantal basisregels opgelegd die moeten garanderen dat er een transparante marktbevraging wordt georganiseerd.

Aan die procedure wordt overigens in vergelijking met de regeling opgenomen in het decreet van 30 november 2018 weinig gewijzigd. Het op de hoogte brengen van de aanpalende eigenaars via een aangetekend schrijven wordt geschrapt.

Er wordt niet langer een reden gezien om deze aanpalende eigenaars op een andere wijze te behandelen dan andere geïnteresseerde kopers. Door de aard of de ligging van het onroerend goed kan er alsnog beslist worden om hen afzonderlijk aan te schrijven. Dit kadert dan binnen de passende en evenredige publiciteitsmaatregelen. Bovendien wordt het gebruik van een aangetekende brief als te formalistisch gezien en niet meer aangepast aan het huidige digitale tijdperk.

C. Advies van de Raad van State

De bespreking van het advies volgt hierna per randnummer.

De algemene opmerkingen van de Raad van State hebben de volgende toelichting nodig:

2. Conform het advies van de Raad van State werd het toepassingsgebied herbekeken en, rekening houdend met het gelijkheidsbeginsel, van toepassing verklaard op de volledige Vlaamse administratie zoals gedefinieerd in I.3, 2°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018.

De Vlaamse openbare instellingen die niet tot de Vlaamse administratie behoren, worden niet meer opgenomen in het toepassingsgebied. De meeste onder hen, op enkele uitzonderingen na, hebben nauwelijks of geen vastgoed in portefeuille. Het betreft voornamelijk fondsen en eigen vermogens. De grote vastgoedspelers binnen de Vlaamse overheid behoren tot de Vlaamse administratie.

3. De Raad van State adviseert om de uitzonderingen op de passende en evenredige publiciteitsmaatregelen enerzijds meer te verantwoorden en anderzijds om die gevallen beter te omschrijven of af te bakenen.

De memorie van toelichting werd in die zin aangepast en uitgebreid met een bijkomende motivering.

Specifiek voor de vervreemdingen van onroerende domeingoederen en de vestigingen en vervreemdingen van zakelijke rechten die plaatsvinden ter verwezenlijking van een doelstelling van algemeen belang wordt er verwezen naar de rechtspraak van het Hof van Justitie over de dwingende redenen van algemeen belang die een duidelijk kader kunnen bieden voor de overheidsinstanties.

Het onderzoek van de tekst door de Raad van State heeft de volgende toelichting nodig:

4. Het advies van de Raad wordt gehonoreerd. In artikel 2, derde lid, worden de woorden "onroerende goederen" vervangen door "onroerende domeingoederen".

5. Het advies van de Raad wordt gehonoreerd. In de memorie van toelichting wordt over het begrip "het meest voordelige bod" in artikel 3, derde lid, 1°, een bijkomende verduidelijking opgenomen.

6. Het advies van de Raad wordt gehonoreerd. Om de terminologische eenvormigheid te behouden wordt er in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 geopteerd voor de woorden "onroerende domeingoederen" in plaats van "onroerende goederen".

7. De initiële memorie van toelichting gaf aan dat de datum van inwerkingtreding zou worden bepaald in functie van het verloop van de goedkeuringsprocedure. Nu een aantal procedures al doorlopen zijn, wordt de datum van inwerkingtreding vastgesteld op 1 juni 2024.

II. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 2

Dit artikel legt het toepassingsgebied vast. Niet alle bepalingen hebben eenzelfde toepassingsgebied.

Het hele decreet is van toepassing op de onroerende domeingoederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest enerzijds, en de zakelijke rechten waarvan de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest titularis is anderzijds, ongeacht de beherende entiteit (dat wil zeggen een van de overheidsinstanties die behoren tot de Vlaamse administratie volgens artikel I.3, 2^o, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018).

Met "de onroerende domeingoederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest" wordt bedoeld: de lichamelijke onroerende goederen die behoren tot het openbare of het private domein van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest. Deze domeingoederen kunnen zowel in eigendom als in mede-eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest zijn.

Gezien openbare domeingoederen bestemd zijn voor het gebruik van allen of voor een openbare dienst, zijn zij buiten de handel en daardoor onvervreemdbaar.

Vervreemding van openbare domeingoederen is alleen mogelijk nadat zij zijn overgegaan tot het privaat domein, wat gebeurt door desaffectatie. De overheid die het domein tot het gebruik van allen of voor een openbare dienst heeft bestemd zal dus eerst moeten overgaan tot desaffectatie voor zij kan vervreemden.

Met "de zakelijke rechten" wordt bedoeld: de zakelijke gebruiksrechten in de zin van artikel 3.3. van het Burgerlijk Wetboek, namelijk de erfdienstbaarheden, het recht van vruchtgebruik, erfpacht en opstal.

Het decreet is daarom ook van toepassing op het vestigen of het vervreemden van zakelijke gebruiksrechten op openbare domeingoederen, voor zover de vestiging of de vervreemding van het zakelijk gebruiksrecht de openbare bestemming van het goed niet in de weg staat.

Het decreet regelt de wijze waarop een zakelijk recht kan worden toegekend op een onroerend goed in eigendom van een overheidsinstantie. Als een overheidsinstantie bijvoorbeeld een erfpachtrecht wil vestigen op haar eigendom of dit erfpachtrecht wil overdragen, moet zij in principe een marktbevraging organiseren, tenzij zij zich op de uitzonderingen van artikel 5, derde lid, kan beroepen.

Betreft de bepalingen van dit zakelijk recht blijft het gemene (burgerlijk) recht onverminderd van toepassing.

Uitsluitend artikel 5 over de publiciteit is ook van toepassing op de overheidsinstanties die behoren tot de Vlaamse administratie volgens artikel I.3, 2^o, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018.

De reden waarom deze bepaling ook van toepassing wordt gemaakt op deze instanties werd hierboven al uitvoerig uiteengezet onder punt I. Algemene toelichting. Ook deze instanties moeten als administratieve overheid bij de vervreemding van onroerende domeingoederen of bij de vestiging of vervreemding van zakelijke

(gebruiks)rechten de principes van mededinging en transparantie, zoals die voortvloeien uit de Europese- en Belgische rechtspraak over het gelijkheids- en transparantiebeginsel, bij de toewijzing van overheidscontracten, respecteren.

Deze instanties behouden evenwel hun autonomie en beslissingsbevoegdheid zodat de bevoegdheidsregeling van artikel 3 niet op hen van toepassing is. Gelet op hun autonomie zijn zij ook niet onderworpen aan de rapporteringsplicht aan het Vlaams Parlement voorzien in artikel 4 van dit decreet.

Tot slot worden de meeste bepalingen van dit decreet niet van toepassing verklaard op eigendomsoverdrachten tussen de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest. Het gaat om zogenaamde 'interne overdrachten' binnen de Vlaamse overheid.

Artikel 3

Dit artikel bepaalt wie bevoegd is om de onroerende domeingoederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of 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.

In principe oefent de Vlaamse Regering deze bevoegdheid zelfstandig uit. In de uit de samenlezing van het tweede en het derde lid voortvloeiende gevallen moet zij hiervoor toch de voorafgaande toestemming van de decreetgever krijgen.

Ook moet worden opgemerkt dat "het meest voordelige bod" waarvan sprake is in het derde lid, 1^o, niet alleen mag geïnterpreteerd worden in termen van de hoogst geboden prijs. De voordeligheid van de verschillende biedingen zal moeten worden beoordeeld 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.

Dit laat overheidsinstanties toe om in bepaalde gevallen ook voor een voorwaardelijke verkoop te kiezen waarbij niet alleen het prijs criterium een rol speelt maar ook andere voorwaarden (bijvoorbeeld de kwaliteit van het project dat de koper voor ogen heeft) de rangorde voor toewijzing kunnen bepalen.

Volgens punt 74 van de mededeling van de Commissie is er geen voordeel aan de tegenpartij van een economische transactie – en vormt deze transactie dus geen staatssteun – als deze marktconform verloopt. De juiste marktprijs wordt mede bepaald door de bijzondere verkoopsvoorwaarden die een overheid heeft vastgesteld. Die voorwaarden bepalen immers wat er na de verkoop precies ontwikkeld kan worden en dat heeft een invloed op de meerwaarde die de koper kan genereren bij zijn project en de prijs die hij kan bieden. De overheid kan een goed verkopen aan een lagere bidder die beter inspeelt op de gewenste ontwikkeling (zie EFTA Surveillance Decision No. 470/09/COL: Letter (eftasurv.int)). Om te oordelen of er sprake is van marktconformiteit moet men ook oog hebben voor de context waarin een vastgoedtransactie tot stand komt.

Artikel 4

Dit artikel legt de algemene rapporteringsplicht vast van de Vlaamse Regering tegenover het Vlaams Parlement over alle vervreemdingen van onroerende domeingoederen en alle vestigingen en vervreemdingen van zakelijke rechten boven een bepaalde drempel. Dit artikel wordt onmiddellijk na artikel 3, tweede en derde lid, geplaatst aangezien het een tweede vorm van parlementaire controle voorziet door

middel van een a posteriori evaluatie van het door de Vlaamse Regering gevoerde beleid, naast de in artikel 3, tweede lid, voorziene voorafgaande toestemming door het Vlaams Parlement.

Artikel 5

Het eerste en tweede lid van dit artikel bepalen de voorwaarden waarbinnen de Vlaamse overheidsinstanties hun bevoegdheid moeten uitoefenen en die tot doel hebben de transparantie, correctheid en economische optimaliteit ervan te garanderen.

Het derde lid beschrijft drie gevallen waarin de Vlaamse overheidsinstanties vanwege uitzonderlijke omstandigheden niet gebonden zijn door de bepalingen van het eerste en tweede lid. Het spreekt vanzelf dat het de Vlaamse overheidsinstanties vrij staat om ook in deze gevallen op vrijwillige basis de verplichtingen van artikel 5, eerste en tweede lid, in acht te nemen.

In een eerste geval kan de verplichte toepassing van publiciteit onevenredig zijn met de waarde van het onroerend goed of het zakelijk recht in kwestie. Zoals vermeld in het tweede lid van artikel 5 wordt onder "passende en evenredige publiciteitsmaatregelen" verstaan: maatregelen die onder meer rekening houden met de waarde van het onroerend goed. Als de waarde van het onroerend goed dermate laag is, namelijk onder de 37.500 euro, kan vanuit een kosten-batenfilosofie de vraag gesteld worden of het de moeite loont om hiervoor nog publiciteit met bijbehorende kosten te voeren.

Sommige overheidsinstanties beschikken na afloop van een project over heel wat restgronden. Gezien hun (soms ingesloten) ligging en beperkte oppervlakte zijn er nauwelijks geïnteresseerden voor deze gronden die op het vlak van beheer toch de nodige kosten met zich meebrengen. Vaak zijn het alleen de aangelanden die interesse kunnen hebben. Dit laatste hangt onder meer af van de vraag of het restperceel autonoom ontwikkelbaar is, los van het naastgelegen perceel.

De uitzondering waarvan sprake in het derde lid, 1^o, mag wel niet automatisch, op basis van de waardebepaling, worden ingeroepen. Het is best mogelijk dat er ondanks de geringe waarde meerdere geïnteresseerden zijn en dan moet de mededinging toch kunnen spelen. Het is aan de overheidsinstantie om in concreto te motiveren waarom het voeren van publiciteit in dit geval weinig zin heeft.

Wat betreft de uitzondering voor de vervreemdingen van onroerende domein-goederen en de vestigingen en vervreemdingen van zakelijke rechten die plaatsvinden ter verwezenlijking van een doelstelling van algemeen belang, waarvan sprake in het derde lid, 2^o, moet erop gewezen worden dat "de doelstelling van algemeen belang" breed moet geïnterpreteerd worden, zoals bijvoorbeeld onderwijs, cultuur en economische ontwikkeling. De uitvoerige rechtspraak van het Hof van Justitie over de dwingende redenen van algemeen belang kan voor de overheidsinstanties een duidelijk kader bieden. 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.

Een verkoop mag alleszins geen louter privaatief belang dienen en bij het inroepen van deze uitzondering moet er rekening worden gehouden met het geschiktheids- en proportionaliteitsprincipe uit de Europese rechtspraak, dat wil zeggen dat door de verkoop zonder mededinging het nagestreefde doel effectief kan worden bereikt en dat hetzelfde doel niet op een minder ingrijpende manier (via mededinging) kan worden gerealiseerd.

In een derde geval kan de toepassing van de bepalingen van het eerste en tweede lid ingaan tegen de financiële en economische belangen van de Vlaamse overheidsinstanties en dus de finaliteit van deze bepalingen in het gedrang brengen, namelijk het verkrijgen van een goede prijs.

Artikel 6

De 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 in artikel 8 van het decreet betreffende publiek-private samenwerking van 18 juli 2003 wordt vervangen door een verwijzing naar het decreet over het vervreemden van onroerende domeingoederen en het vestigen en vervreemden van zakelijke rechten.

Artikel 7

Het decreet betreffende het vervreemden van onroerende domeingoederen en het vestigen en vervreemden van zakelijke rechten door de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest van 30 november 2018 wordt opgeheven.

Artikel 8

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

De minister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van
Buitenlandse zaken, Cultuur, Digitalisering en Facilitair Management,

Jan JAMBON

VOORONTWERP VAN DECREET



Voorontwerp van decreet over het vervreemden van onroerende domeingoederen en het vestigen en vervreemden van zakelijke rechten

Op voorstel van de Vlaamse minister van Buitenlandse Zaken, Cultuur, Digitalisering en Facilitair Management;

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

De Vlaamse minister van Buitenlandse Zaken, Cultuur, Digitalisering en Facilitair Management 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. Dit decreet is van toepassing op:

- 1° de onroerende domeingoederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest;
- 2° de zakelijke rechten waarvan de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest titularis is.

Artikel 5 van dit decreet is ook van toepassing op:

- 1° de onroerende domeingoederen in eigendom van de overheidsinstanties, vermeld in artikel I.3, 2°, c) tot en met e), en 4°, o) en p), en artikel III.107, §1, 8° van het Bestuursdecreet van 7 december 2018.
- 2° de zakelijke rechten waarvan de overheidsinstanties, vermeld in punt 1° titularis zijn.

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. 3. De Vlaamse Regering kan de onroerende domeingoederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest bij wijze van verkoop of ruil vervreemden, en kan ook elk zakelijk recht erop vestigen of elk zakelijk recht waarvan de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest titularis is, vervreemden.

Voor de vervreemdingen van onroerende domeingoederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest waarvan de geschatte waarde meer dan 10.000.000 euro bedraagt, geldt de machtiging, vermeld in het eerste lid, alleen na voorafgaande toestemming door het Vlaams Parlement. De voormelde voorafgaande toestemming wordt door het Vlaams Parlement bij decreet verleend.

Het tweede lid is niet van toepassing op de volgende vervreemdingen van onroerende domeingoederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest:

- 1° vervreemdingen die na de publiciteitsmaatregelen, vermeld in artikel 5, eerste en tweede 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, derde lid, 3°;
- 3° vervreemdingen die plaatsvinden via een onteigening voor het algemeen nut.

Art. 4. De Vlaamse Regering stelt jaarlijks een rapport op voor het Vlaams Parlement over de volgende daden die ze gesteld heeft in het begrotingsjaar dat eraan voorafgaat:

- 1° alle vervreemdingen van onroerende domeingoederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest;
- 2° alle vestigingen en vervreemdingen van zakelijke rechten door de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest waarvan de waarde over de volledige looptijd van het zakelijk recht meer dan 100.000 euro bedraagt.

Het rapport, vermeld in het eerste lid, wordt uiterlijk op 28 oktober ingediend en samen met het ontwerp van begroting behandeld.

Art. 5. De vervreemdingen van onroerende domeingoederen en de vestigingen en vervreemdingen van zakelijke rechten worden voorafgaandelijk openbaar gemaakt door passende en evenredige publiciteitsmaatregelen.

Onder passende en evenredige publiciteitsmaatregelen als vermeld in het eerste lid, worden maatregelen verstaan die rekening houden met:

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

Het eerste en het tweede 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 volledige looptijd van het zakelijk recht lager dan 37.500 euro is;
- 2° de vervreemdingen van onroerende domeingoederen en de vestigingen en vervreemdingen van zakelijke rechten die plaatsvinden ter verwezenlijking van een doelstelling van algemeen belang;

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 tweede lid de economische en financiële belangen van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest of een van de overheidsinstanties, vermeld in artikel 2, tweede lid, 1°, ernstig zou schaden.

Art. 6. Artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende publiek-private samenwerking, vervangen bij het decreet van 30 november 2018, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 8. In afwijking van het decreet van [...] over het vervreemden van onroerende domeingoederen en het vestigen en vervreemden van zakelijke rechten kan de Vlaamse Regering de onroerende goederen die behoren tot het domein van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest, ongeacht de geschatte waarde ervan, uit de hand of bij wijze van ruiling vervreemden en er zakelijke rechten op vestigen.”.

Art. 7. Het decreet van 30 november 2018 betreffende het vervreemden van onroerende domeingoederen en het vestigen en vervreemden van zakelijke rechten door de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest wordt opgeheven.

Art. 8. Dit decreet treedt in werking op xxx.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering en Vlaamse minister van
Buitenlandse Zaken, Cultuur, Digitalisering en Facilitair Management,

Jan JAMBON

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE



RAAD VAN STATE

afdeling Wetgeving

advies 74.151/1
van 20 oktober 2023

over

een voorontwerp van decreet ‘over het vervreemden van
onroerende domeingoederen en het vestigen en vervreemden van
zakelijke rechten’

Op 17 juli 2023 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Buitenlandse Zaken, Cultuur, ICT en Facilitair Management verzocht binnen een termijn van zestig dagen een advies te verstrekken over een voorontwerp van decreet ‘over het vervreemden van onroerende domeingoederen en het vestigen en vervreemden van zakelijke rechten’.

Het voorontwerp is door de eerste kamer onderzocht op 12 oktober 2023. De kamer was samengesteld uit Marnix VAN DAMME, kamervoorzitter, Brecht STEEN en Tim CORTHAUT, staatsraden, Michel TISON en Johan PUT, assessoren, en Wim GEURTS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Kristine BAMS, eerste auditeur-afdelingshoofd.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 20 oktober 2023.

*

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

1. Met het decreet van 30 november 2018¹ werd een juridisch kader tot stand gebracht 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. Het heden om advies voorgelegde voorontwerp herneemt deels de bepalingen van het decreet van 30 november 2018 en bevat daarnaast een aantal wijzigingen en aanvullingen van dat decreet.

De meest substantiële wijziging van de regeling die tot dusver is vervat in het decreet van 30 november 2018 bestaat uit de uitbreiding van het toepassingsgebied van de bepalingen inzake de publiciteit tot de onroerende goederen en de zakelijke rechten in portefeuille van een aantal overheidsinstanties, andere dan de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest. De ontworpen uitbreiding heeft volgens de bewoordingen van artikel 2, tweede lid, 1^o, van het voorontwerp, betrekking op de onroerende domeingoederen in eigendom “van de overheidsinstanties, vermeld in artikel I.3, 2^o, c) tot en met e), en 4^o, o) en p), en artikel III.107, § 1, 8^o van het Bestuursdecreet van 7 december 2018” en de zakelijke rechten waarvan die overheidsinstanties titularis zijn.²

De voornoemde overheidsinstanties moeten, zoals in de memorie van toelichting wordt verduidelijkt, in hun hoedanigheid van administratieve overheid, de in de rechtspraak ontwikkelde beginselen inzake mededinging en transparantie naleven bij het vervreemden van onroerende domeingoederen en bij het vestigen of vervreemden van zakelijke rechten. Om die reden bevat het voorontwerp, naar analogie van wat reeds in het decreet van 30 november 2018 het geval was, slechts een beperkt aantal door de betrokken overheidsinstanties na te leven basisregels met het oog op een transparante marktbevraging.³ Daarbij worden in het voorontwerp bepaalde van die in het decreet van 30 november 2018 opgenomen procedurele basisregels weggelaten,⁴ terwijl sommige andere van die basisregels nieuw zijn in vergelijking met die welke zijn vervat in het voornoemde decreet en die bedoeld zijn als een nadere invulling van de “passende en evenredige publiciteitsmaatregelen” in de zin van artikel 5, eerste en tweede lid, van het voorontwerp.

Sommige van de ontworpen wijzigingen zijn, tot slot, veeleer technisch van aard. Zo strekt artikel 6 van het voorontwerp ertoe om in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003

¹ Decreet van 30 november 2018 ‘betreffende het vervreemden van onroerende domeingoederen en het vestigen en vervreemden van zakelijke rechten door de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest’ waarvan artikel 7 van het voorontwerp de opheffing beoogt.

² Meer in het bijzonder gaat het daarbij volgens de memorie van toelichting bij het voorontwerp om de intern verzelfstandigde agentschappen met rechtspersoonlijkheid, de publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigde agentschappen en de privaatrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigde agentschappen met uitzondering van de investeringsmaatschappijen van de Vlaamse overheid, de Vlaamse Radio en Televisie, de NV Vlaamse Instelling voor Technologisch Onderzoek, en de administratieve diensten van de Raad van het Gemeenschapsonderwijs.

³ In de memorie van toelichting “algemene spelregels” genoemd.

⁴ Te denken valt aan het kennisgevingsvereiste t.a.v. aanpalende eigenaars zoals dat nu wordt geregeld in artikel 4, derde lid, van het decreet van 30 november 2018.

‘betreffende publiek-private samenwerking’ de verwijzing naar het op te heffen decreet van 30 november 2018 te vervangen door een verwijzing naar het nieuw ontworpen decreet.

Het is de bedoeling dat de ontworpen regeling in werking treedt op een nog nader te bepalen datum die volgens de memorie van toelichting afhangt van de inwerkingtreding van de geactualiseerde “omzendbrief ‘domeinbeheer’ (VR/2017/42) die het intern administratief beslissingsproces voorafgaand aan de verkoop regelt”.

ALGEMENE OPMERKINGEN

2. De memorie van toelichting doet ervan blijken dat de omschrijving van het toepassingsgebied van de ontworpen regeling in artikel 2, tweede lid, van het voorontwerp, is gebeurd met inachtneming van de mate waarin de betrokken overheidsinstanties “zij het soms in beperkte mate” vastgoed in portefeuille hebben.⁵ Hieruit lijkt te moeten worden afgeleid dat niet *a priori* valt uit te sluiten dat sommige overheidsinstanties die worden vermeld in – weliswaar andere onderdelen van – de bepalingen van het Bestuursdecreet waarnaar wordt verwezen in artikel 2, tweede lid, van het voorontwerp, eveneens enig vastgoed in portefeuille kunnen hebben, maar desondanks van het toepassingsgebied van de ontworpen regeling worden uitgesloten. Aan de gemachtigde werd gevraagd op welke wijze dergelijk verschil in behandeling valt te verantwoorden in het licht van de grondwettelijk gewaarborgde beginselen van gelijkheid en niet-discriminatie. De gemachtigde deelde wat dat betreft het volgende mee:

“Zoals in de memorie van toelichting staat beschreven werd voor het bepalen van het toepassingsgebied gekeken naar de overheidsinstanties die over een eigen vastgoedportefeuille beschikken en dit op basis van de eigendommen die geregistreerd staan in de Terra Patrimonium- en energiedatabank Vlaanderen.

De instanties die zijn weggelaten hebben geen of nauwelijks vastgoed in portefeuille. In vele gevallen maken zij bij de uitoefening van hun activiteiten ‘gebruik’ van vastgoed dat eigendom is van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest of vastgoed dat gehuurd wordt. Op eigendommen van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest is het decreet ook van toepassing.

Zo maken de overheidsinstanties, bedoeld in artikel I.3., 2°, f) en g) van het Bestuursdecreet gebruik van vastgoed dat in eigendom is van of gehuurd wordt door de Vlaamse Gemeenschap. Het vervreemden van vastgoed of vestigen van zakelijke rechten behoort niet tot hun takenpakket.

De overheidsinstanties vermeld in artikel I.3., 4° van het Bestuursdecreet betreffen vooral fondsen en eigen vermogens die evenmin vastgoed in eigendom/in beheer hebben.

De meeste overheidsinstanties vermeld in artikel III.107, § 1 van het Bestuursdecreet zijn reeds opgenomen onder het toepassingsgebied van artikel 2, eerste en tweede lid.”

⁵ Dat zou moeten verklaren waarom in artikel 2, tweede lid, 1°, van het voorontwerp, slechts wordt gerefereerd aan welbepaalde overheidsinstanties die worden vermeld in de artikelen I.3.2°, en 4°, en III.107, § 1, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018, en niet aan overheidsinstanties die in andere onderdelen van die bepalingen worden opgesomd.

In het licht van de grondwettelijk gewaarborgde beginselen van gelijkheid en niet-discriminatie zal moeten kunnen worden verantwoord waarom overheidsinstanties die slechts in beperkte mate (of “nauwelijks”) over vastgoed beschikken of kunnen beschikken in hun portefeuille desalniettemin van het toepassingsgebied van de ontworpen regeling worden uitgesloten in tegenstelling tot bepaalde andere overheidsinstanties die evenzeer over vastgoed beschikken, zij het in een ruimere of meer betekenisvolle mate. Meer in het bijzonder zou kunnen worden verduidelijkt op grond van welke criteria of in welk soort gevallen zal kunnen worden geoordeeld dat een overheidsinstantie niet over voldoende vastgoed beschikt om onder de toepassing van de ontworpen regeling te vallen. Dergelijke verantwoording wordt het best in de memorie van toelichting bij het voorontwerp geïntegreerd.

3. Het in de memorie van toelichting vermelde transparantiebeginsel vormt een afgeleide van het gelijkheidsbeginsel en houdt in dat op de overheid de verplichting rust om transparant te handelen bij de toekenning van schaarse overheidsrechten die om natuurlijke of technische redenen of wegens een overheidsbeslissing in aantal zijn beperkt.⁶

De effectieve bescherming van de gelijkheid veronderstelt dat eenieder die belangstelling heeft voor het schaarse, publieke recht, kan kandideren, dat zijn voorstel op een objectieve wijze wordt vergeleken met dat van andere kandidaten en dat wordt meegedeeld waarom het voorstel van een andere kandidaat werd gekozen.⁷ De hieruit voor het bestuur voortvloeiende transparantieplichting leidt weliswaar niet tot de vaststelling dat er een transparantiebeginsel zou bestaan in de zin van een algemeen rechtsbeginsel met een in alle rechtsdomeinen uniforme invulling, doch wel dat er op het bestuur transparantieplichtingen rusten waarvan de draagwijdte afhangt van de concrete context en de toepasselijke regels.⁸

Hieruit volgt dat de “passende en evenredige publiciteitsmaatregelen” die in artikel 5, eerste lid, van het voorontwerp, met het oog op de transparantie worden voorgeschreven, niet op een gedetailleerde, laat staan exhaustieve wijze moeten worden geregeld in het voorontwerp van decreet en dat wat dat betreft ruimte kan worden gelaten voor de invulling van de vereiste transparantie bij de concrete toepassing van de ontworpen bepalingen in de praktijk.

Indien de decreetgever evenwel in afwijkingen of vrijstellingen van de door hem principieel voorgeschreven “passende en evenredige publiciteitsmaatregelen” voorziet, dient hij dat op een voldoende afgebakende en rechtszekere wijze te doen. Indien hij dat niet of niet in een voldoende mate doet, dreigt immers afbreuk te worden gedaan aan de waarborg dat er in concrete omstandigheden effectief een transparante marktbevraging gebeurt. De decreetgever heeft

⁶ Voor een situering van het aanvankelijk vooral in het Europese Unierecht en in Nederland ontwikkelde begrip van de “schaarse publieke rechten” of “schaarse overheidsrechten”, zie onder meer F. VANDENDRIESSCHE en E. CASTELEYN, “Schaarse overheidsrechten: pleidooi voor het invoeren van het concept in het Belgische bestuursrecht en aanzet tot een algemene theorievorming”, *CDPK* 2019, 517-530; S. VERBEYST, S. DEVROE en S. LIJERMAN, “Noodzaak van een Belgisch leerstuk van schaarse overheidsrechten, belicht vanuit Nederlands en Unierechtelijk perspectief”, *RW* 2021-22, 850-866.

⁷ I. OPDEBEEK en S. DE SOMER, *Algemeen bestuursrecht. Grondslagen en beginselen*, Antwerpen-Cambridge, Intersentia, 2019, nr. 912.

⁸ Zie in die zin RvS 16 december 2020, nr. 249.249, VZW Radio Maria.

dergelijke waarborg blijktens de memorie van toelichting nochtans op het oog, waarbij dan bovendien *in concreto* zal kunnen worden nagegaan of wordt tegemoetgekomen aan de Europeesrechtelijke beginselen zoals die inzake het vrij verkeer van kapitaal en aan de regels betreffende staatssteun.

Dat houdt niet enkel in dat in de memorie van toelichting het best op een meer substantiële wijze wordt verantwoord waarom de Vlaamse Regering wordt vrijgesteld van de passende en evenredige publiciteitsmaatregelen in de gevallen die worden opgesomd in artikel 5, derde lid, van het voorontwerp,⁹ maar ook dat sommige van die gevallen nader worden omschreven of afgebakend. Dit is zeker het geval voor de vrijstellingen die luidens artikel 5, derde lid, 2°, van het voorontwerp, kunnen plaatsvinden ter verwezenlijking van een doelstelling van algemeen belang, temeer daar die doelstelling blijktens de memorie van toelichting “breed dient geïnterpreteerd te worden zoals bijvoorbeeld onderwijs, cultuur en economische ontwikkeling”.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 2

4. In artikel 2, derde lid, van het voorontwerp, wordt bepaald dat de artikelen 3, tweede lid, 4 en 5, niet van toepassing zijn op de eigendomsoverdracht van “onroerende goederen” tussen de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest. In artikel 2, eerste en tweede lid, en in nog andere bepalingen van het voorontwerp, wordt evenwel niet van “onroerende goederen” maar wel van “onroerende domeingoederen” melding gemaakt. Hieromtrent om nadere toelichting verzocht, deelde de gemachtigde het volgende mee:

“Het decreet regelt de externe vervreemding van onroerende domeingoederen. Artikel 2, derde lid, gaat over hetgeen wij vanuit administratief oogpunt, interne overdrachten noemen binnen de Vlaamse Overheid maar wezenlijk is er geen verschil tussen beide soorten goederen. We zullen dit aanpassen in de ontwerptekst.”

Er kan worden ingestemd met de gesuggereerde aanpassing.

Artikel 3

5. In artikel 3, derde lid, 1°, van het voorontwerp, wordt gerefereerd aan “het meest voordelige bod”. De gemachtigde verstreekte de volgende bijkomende toelichting met betrekking tot dat begrip:

⁹ Nu wordt er in de memorie van toelichting enkel op een algemene wijze verwezen naar “uitzonderlijke omstandigheden” waarin de Vlaamse Regering “niet gebonden is door de bepalingen van het eerste tot en met het tweede 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 meest voordelige bod houdt niet enkel rekening met de geboden prijs maar bijv. ook met de kwaliteit van het project dat de koper voor ogen zou kunnen hebben. In de memorie van toelichting wordt dit als volgt verantwoord:

‘Ook dient opgemerkt te worden dat 'het meest voordelige bod' waarvan sprake is in het derde lid, 1^o 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.’

Dit laat overheidsinstanties toe om in bepaalde gevallen ook voor een voorwaardelijke verkoop te kiezen waarbij niet alleen het prijs criterium een rol speelt maar ook andere voorwaarden de rangorde voor toewijzing kunnen bepalen.

Volgens punt 74 van de Mededeling van de Commissie is er geen voordeel aan de tegenpartij van een economische transactie – en vormt deze transactie dus geen staatssteun – indien deze marktconform verloopt. De juiste marktprijs wordt mede bepaald door de bijzondere verkoopsvoorwaarden die een overheid heeft vastgesteld. Die voorwaarden bepalen immers wat er na de verkoop precies ontwikkeld kan worden en dat heeft een invloed op de meerwaarde die de koper kan generen bij zijn project en de prijs die hij kan bieden. De overheid kan een goed verkopen aan een lagere bidder die beter inspeelt op de gewenste ontwikkeling (zie EFTA Surveillance Decision No. 470/09/COL: Letter (eftasurv.int)). Om te oordelen of er sprake is van marktconformiteit dient men eveneens oog te hebben voor de context waarin een vastgoedtransactie tot stand komt.”

Het verdient aanbeveling om de commentaar bij artikel 3, derde lid, 1^o, van het voorontwerp, die nu reeds in de memorie van toelichting voorkomt, aan te vullen met de door de gemachtigde gegeven verduidelijking.

Artikel 6

6. In afwijking van wat in het bestaande artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 ‘betreffende publiek-private samenwerking’ het geval is, wordt in het ontworpen artikel 8 van dat decreet niet langer van “onroerende domeingoederen”, maar wel van “onroerende goederen” melding gemaakt. Mede rekening houdend met hetgeen onder randnummer 4 wordt opgemerkt, doen de stellers van het voorontwerp er goed aan om na te gaan of, ter wille van de terminologische eenvormigheid, niet het best wordt geopteerd voor het behoud van de huidige terminologie in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 (“onroerende domeingoederen”).

Artikel 8

7. Om de onder randnummer 1 vermelde reden wordt in artikel 8 van het voorontwerp nog geen melding gemaakt van een datum van inwerkingtreding. Het spreekt voor zich dat artikel 8 alsnog met een vermelding van die datum zal moeten worden aangevuld. In voorkomend geval kan het aan de Vlaamse Regering worden overgelaten om de datum van inwerkingtreding van het ontworpen decreet te bepalen. Daartoe dient artikel 8 van het voorontwerp dan te worden vervangen door een bepaling in die zin.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Wim GEURTS

Marnix VAN DAMME

ONTWERP VAN DECREET

ONTWERP VAN DECREET

Op voorstel van de Vlaamse minister van Buitenlandse Zaken, Cultuur, Digitalisering en Facilitair Management;

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

De Vlaamse minister van Buitenlandse Zaken, Cultuur, Digitalisering en Facilitair Management 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. Dit decreet is van toepassing op:

- 1° de onroerende domeingoederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest;
- 2° de zakelijke rechten waarvan de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest titularis is.

Artikel 5 van dit decreet is ook van toepassing op:

- 1° de onroerende domeingoederen in eigendom van de overheidsinstanties, vermeld in artikel I.3, 2°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018;
- 2° de zakelijke rechten waarvan de overheidsinstanties, vermeld in punt 1°, titularis zijn.

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

Art. 3. De Vlaamse Regering kan de onroerende domeingoederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest bij wijze van verkoop of ruil vervreemden, en kan ook elk zakelijk recht erop vestigen of elk zakelijk recht waarvan de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest titularis is, vervreemden.

Voor de vervreemdingen van onroerende domeingoederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest waarvan de geschatte waarde meer dan 10.000.000 euro bedraagt, geldt de machtiging, vermeld in het eerste lid, alleen na voorafgaande toestemming door het Vlaams Parlement. De voormelde voorafgaande toestemming wordt door het Vlaams Parlement bij decreet verleend.

Het tweede lid is niet van toepassing op de volgende vervreemdingen van onroerende domeingoederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest:

- 1° vervreemdingen die na de publiciteitsmaatregelen, vermeld in artikel 5, eerste en tweede 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, derde lid, 3°;
- 3° vervreemdingen die plaatsvinden via een onteigening voor het algemeen nut.

Art. 4. De Vlaamse Regering stelt jaarlijks een rapport op voor het Vlaams Parlement over de volgende daden die ze gesteld heeft in het begrotingsjaar dat eraan voorafgaat:

- 1° alle vervreemdingen van onroerende domeingoederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest;
- 2° alle vestigingen en vervreemdingen van zakelijke rechten door de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest waarvan de waarde over de volledige looptijd van het zakelijk recht meer dan 100.000 euro bedraagt.

Het rapport, vermeld in het eerste lid, wordt uiterlijk op 28 oktober ingediend en samen met het ontwerp van begroting behandeld.

Art. 5. De vervreemdingen van onroerende domeingoederen en de vestigingen en vervreemdingen van zakelijke rechten worden voorafgaandelijk openbaar gemaakt door passende en evenredige publiciteitsmaatregelen.

Onder passende en evenredige publiciteitsmaatregelen als vermeld in het eerste lid, worden maatregelen verstaan die rekening houden met:

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

Het eerste en het tweede 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 volledige looptijd van het zakelijk recht lager dan 37.500 euro is;
- 2° de vervreemdingen van onroerende domeingoederen en de vestigingen en vervreemdingen van zakelijke rechten die plaatsvinden ter verwezenlijking van een doelstelling van algemeen belang;
- 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 tweede lid de economische en financiële belangen van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest of een van de overheidsinstanties, vermeld in artikel 2, tweede lid, 1°, ernstig zou schaden.

Art. 6. Artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende publiek-private samenwerking, vervangen bij het decreet van 30 november 2018, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 8. In afwijking van de artikelen 3 en 5 van het decreet van [...] over het vervreemden van onroerende domeingoederen en het vestigen en vervreemden van zakelijke rechten kan de Vlaamse Regering de onroerende domeingoederen die behoren tot het domein van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest, ongeacht de geschatte waarde ervan, uit de hand of bij wijze van ruiling vervreemden en er zakelijke rechten op vestigen.”

Art. 7. Het decreet van 30 november 2018 betreffende het vervreemden van onroerende domeingoederen en het vestigen en vervreemden van zakelijke rechten door de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest wordt opgeheven.

Art. 8. Dit decreet treedt in werking op 1 juni 2024.

Brussel, 1 december 2023

De minister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van
Buitenlandse Zaken, Cultuur, Digitalisering en Facilitair Management,

Jan JAMBON