

ingediend op **1943** (2023-2024) – Nr. 2
1 februari 2024 (2023-2024)

Verslag

namens de Commissie voor Algemeen Beleid,
Financiën, Begroting en Justitie
uitgebracht door Philippe Muyters

over het ontwerp van decreet

over het vervreemden
van onroerende domeingoederen
en het vestigen en vervreemden
van zakelijke rechten
en over het rapport
over het vervreemden
van onroerende domeingoederen
en het vestigen en vervreemden
van zakelijke rechten over 2022

Documenten in het dossier:

1943 (2023-2024) – Nr. 1: Ontwerp van decreet

22 (2023-2024) – Nr. 1: Rapport over het vervreemden van onroerende domeingoederen en
het vestigen en vervreemden van zakelijke rechten

Samenstelling van de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën, Begroting en Justitie:

Voorzitter: Steven Vandeput.

Vaste leden:

Arnout Coel, Maaike De Vreese, Andries Gryffroy, Philippe Muyters, Steven Vandeput;
Adeline Blancquaert, Anke Van dermeersch, Wim Verheyden;
Koen Van den Heuvel, Peter Van Rompuy;
Willem-Frederik Schiltz, Maurits Vande Reyde;
Celia Groothedde, Björn Rzoska;
Ludwig Vandenhove.

Plaatsvervangers:

Veerle Geerinckx, Sarah Smeyers, Jeroen Tiebout, Wilfried Vandaele, Paul Van Miert;
Filip Brusselmans, Yves Buysse, Johan Deckmyn;
Stijn De Roo, Sofie Mertens;
Marino Keulen, Bart Somers;
Mieke Schauvliege, Jeremie Vaneeckhout;
Thijs Verbeurgt.

Toegevoegde leden:

Jos D'Haese.

INHOUD

1.	Toelichting door minister-president Jan Jambon	4
2.	Bespreking	5
2.1.	Tussenkost van Wim Verheyden	5
2.2.	Tussenkost van Philippe Muyters	5
2.3.	Repliek van minister-president Jan Jambon	5
3.	Stemming	5
	Gebruikte afkortingen	6

Op 23 januari 2024 besprak de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën, Begroting en Justitie in aanwezigheid van Jan Jambon, minister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Buitenlandse Zaken, Cultuur, Digitalisering en Facilitair Management:

- het ontwerp van decreet over het vervreemden van onroerende domeingoederen en het vestigen en vervreemden van zakelijke rechten (*Parl.St.* VI.Parl. 2023-24, nr. 1943/1);
- het rapport van de Vlaamse Regering over het vervreemden van onroerende domeingoederen en het vestigen en vervreemden van zakelijke rechten over 2022 (*Parl.St.* VI.Parl. 2023-24, nr. 22/1).

1. Toelichting door minister-president Jan Jambon

Over het rapport van de Vlaamse Regering over het vervreemden van onroerende domeingoederen en het vestigen en vervreemden van zakelijke rechten over 2022 kan minister-president *Jan Jambon* weinig extra toelichting verschaffen. De informatie is duidelijk en gedetailleerd weergegeven. Hij concentreert zijn toelichting dan ook op het ontwerp van decreet, maar kan als dat nodig is verder ingaan op het rapport.

Met het decreet van 30 november 2018 werd het juridisch kader voor het vervreemden van onroerende domeingoederen en het vestigen en vervreemden van zakelijke rechten door de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest vastgelegd. Dat decreet heeft de federale wet van 31 mei 1923 in Vlaanderen opgeheven. Na vijf jaar was een evaluatie aan de orde, vandaar het voorliggende ontwerp.

Men kan zich afvragen waarom de regering kiest voor een nieuw ontwerp van decreet in de plaats van een decreetswijziging, aangezien er weinig opmerkingen op gekomen zijn vanuit de rechtsleer. Welnu, zij heeft gekozen voor een duidelijke regeling voor de burger en het parlement. Het ontwerp bouwt immers in grote mate voort op de bepalingen van het decreet van 30 november 2018, dat op basis van de ervaringen uit de praktijk wordt bijgestuurd.

De belangrijkste wijziging in het ontwerp van decreet ten opzichte van het vorige is de uitbreiding van het toepassingsgebied van de bepalingen over de publiciteit. Naast de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest zijn er heel wat andere vastgoedspelers binnen de Vlaamse overheid met een eigen substantiële vastgoedportefeuille, die vaak een eigen vastgoedbeleid en vastgoedprocessen hebben 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.

Concreet worden de bepalingen 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 het Bestuursdecreet van 7 december 2018. Dat zijn voornamelijk de IVA's met rechtspersoonlijkheid, de publiekrechtelijk vormgegeven EVA's en de privaatrechtelijk vormgegeven EVA's, met uitzondering van de investeringsmaatschappijen van de Vlaamse overheid.

Die instanties zijn ook administratieve overheden. Er is dus geen reden waarom zij bij de vervreemding van onroerende domeingoederen of bij de vestiging of vervreemding van zakelijke rechten, de principes van mededinging en transparantie niet moeten respecteren.

Het nieuwe decreet heeft niet tot gevolg dat die instanties hun autonomie en procedurevrijheid verliezen. Zij blijven vrij om hun procedure zelf te bepalen. Er worden hun alleen een aantal basisregels opgelegd die moeten garanderen dat er een transparante marktbevraging wordt georganiseerd.

2. Bespreking

2.1. Tussenkost van Wim Verheyden

De voorliggende uitbreiding van het toepassingsgebied lijkt de fractie van *Wim Verheyden* een logische verbetering.

Hij werpt wel de vraag op of niet bij amendement een bepaling moet worden ingelast die de verplichting oplegt om bij elke voorgenomen vervreemding een bindend schattingsverslag op te maken, onder welke prijs niet kan of mag vervreemd worden, en die bovendien aangeeft door wie en op welke wijze dat moet gebeuren. Zelf suggereert hij alvast VLABEL, dat in het kader van de afhandeling van dossiers over erfenisrechten daarover al expertise heeft opgebouwd.

In het ontwerp worden verschillende voorwaarden, verplichtingen en procedures opgelegd in functie van de geschatte waarde, maar nergens wordt bepaald wie dergelijk schattingsverslag mag opstellen, hoe en met welke gevolgen voor de prijs, vult hij nog aan.

2.2. Tussenkost van Philippe Muylers

Ook *Philippe Muylers* lijkt de uitbreiding van het toepassingsgebied een goede zaak, evenals het streven naar een balans tussen de eigenheid van de entiteiten en de transparantie van de procedures.

Hij wil wel weten wanneer een van de drie uitzonderingen van toepassing zou kunnen zijn, met name als redelijkerwijze kan worden aangenomen dat de publiciteitsmaatregelen de economische en financiële belangen van de Vlaamse overheid ernstig zouden schaden.

2.3. Repliek van minister-president Jan Jambon

Minister-president *Jan Jambon* acht de door Wim Verheyden voorgestelde decretale bepaling onnodig, want daar zijn in verleden nooit opmerkingen over gekomen. Sommige rechtspersonen hebben raamcontracten of vaste schatters. Waarom zou dat bij decreet geregeld hoeven te worden?

Op de vraag van Philippe Muylers antwoordt hij dat van die uitzondering geen gebruikgemaakt hoeft te worden als de markt op dat vlak goed werkt. Laat de markt werken, besluit hij.

3. Stemming

Het ontwerp van decreet over het vervreemden van onroerende domeingoederen en het vestigen en vervreemden van zakelijke rechten (*Parl.St.* VI.Parl. 2023-24, nr. 1943/1) wordt eenparig aangenomen met 14 stemmen.

Steven VANDEPUT,
voorzitter

Philippe MUYTERS,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

EVA extern verzelfstandigd agentschap
IVA intern verzelfstandigd agentschap
VLABEL Vlaamse Belastingdienst