

*Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen,  
Gelijke Kansen en Armoedebestrijding*

## **NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING**

**Betreft: - Voorontwerp van decreet betreffende de vervreemding van de onroerende domeingoederen van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest  
- Principiële goedkeuring**

### **1. SITUERING**

Het ontbreekt het Vlaamse bestuursniveau tot op heden aan een zelfstandig, consistent en doelmatig juridisch kader voor de vervreemding van de onroerende domeingoederen van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest alsook de vestiging en vervreemding van zakelijke rechten erop. Beide juridische regimes die tot nu toe op deze materie van toepassing zijn geweest, waren immers telkens ad-hoc regelingen 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” (zoals gewijzigd bij de wetten van 2 juli 1969 en 6 juli 1989) van overeenkomstige toepassing verklaard op de onroerende goederen van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest.

De krachtlijnen van dit regime waren dat de Vlaamse Regering het recht heeft om zelfstandig alle onroerende domeingoederen te vervreemden en er zakelijke rechten op te vestigen of te vervreemden met uitzondering van de onroerende goederen waarvan de geschatte waarde hoger is dan 1.250.000 euro. Deze laatste categorie van onroerende goederen mag de Vlaamse Regering enkel vervreemden mits zij daar toestemming voor krijgt van het Vlaams Parlement, behalve in geval de vervreemding geschiedt per openbare verkoop of het onroerend goed in kwestie onteigend wordt ten algemene nutte in welk geval de parlementaire toestemming niet vereist is. In de praktijk nam deze parlementaire toestemming de vorm aan van de opname in het jaarlijkse begrotingsdecreet van een lijst van onroerende domeingoederen waarvan de geschatte waarde hoger is dan 1.250.000 euro die voor het komende jaar voor vervreemding in aanmerking komen.

In de administratieve praktijk werd het als een te zware beperking ervaren dat niet-openbare vervreemdingen van onroerende domeingoederen met een geschatte waarde die de grens van 1.250.000 euro overschrijdt enkel mochten gebeuren als zij op dusdanige wijze in het laatste begrotingsdecreet voor vervreemding waren goedgekeurd.

Om deze reden werd in het begrotingsdecreet van 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” (zoals 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 onroerende domeingoederen van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest opheft. In plaats daarvan machtigde ditzelfde artikel de Vlaamse Regering voor de loop van het begrotingsjaar om onroerende goederen te vervreemden en er zakelijke rechten op te vestigen en te vervreemden ongeacht de geschatte waarde ervan en ongeacht de wijze van vervreemding.

Deze tot een jaar beperkte regeling werd via een identieke bepaling ook opgenomen in de begrotingsdecreten van 2016 en 2017 en is bijgevolg de facto al drie jaar lang 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 begrotingsdecreet van 2017 twee bemerkingen formuleerde. Ten eerste merkte de Raad op dat voor het derde jaar op rij gewerkt werd met een dergelijke ad-hoc regeling op jaarbasis zonder dat er veranderende omstandigheden zijn die dit vereisen en een meer stabiele regeling onwenselijk maken. Naast dit formeel-legistische bezwaar wees de Raad er op dat dit regime de transparantie van de transacties niet ten goede komt en een belangrijke inperking van de parlementaire controle inhoudt.

## **2. TOELICHTING BIJ DE INHOUD VAN HET VOORONTWERP**

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

Het centrale principe van dit voorontwerp 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 op elke wijze de onroerende domeingoederen van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest te vervreemden evenals er zakelijke rechten op te vestigen of te vervreemden.

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 middelenbeheer versterken:

- a) het opleggen van bepaalde formele verplichtingen aan de Vlaamse Regering die enerzijds de economische belangen van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest dienen te vrijwaren en anderzijds de gelijke behandeling van rechtsonderhorigen (d.i. de principiële verplichting tot het nemen van passende en evenredige publiciteitsmaatregelen, zie artikel 5, eerste tot en met derde lid). Deze formele regels staan een flexibel beleid echter niet in de weg (zie de uitzonderingen op de publiciteitsverplichting in artikel 5, vierde lid).
- b) een robuust systeem van parlementaire controle dat twee sporen bewandelt.

Het eerste spoor is een versterkt regime van parlementaire controle op de Vlaamse Regering bij de uitvoering van deze taken, die het Vlaamse Parlement de instrumenten geeft om het beheer

van de Vlaamse Regering te controleren en te evalueren. Dit versterkte regime bestaat enerzijds uit een algemene rapporteringsplicht van de Vlaamse Regering aan het Vlaamse Parlement aangaande alle vervreemdingen van onroerende domeingoederen en alle vestigingen en vervreemdingen van zakelijke rechten boven een bepaalde drempel (zie artikel 4) en anderzijds een bijzondere, strengere rapporteringsplicht in die gevallen waar de Vlaamse Regering - in één van de door het decreet zelf omschreven gevallen - onderworpen is aan een uitzonderingsregime waarop een minder hoge graad van transparantie van toepassing is (zie artikel 5, vierde lid).

Bij de vervreemding van onroerende domeingoederen die een hoge waarde vertegenwoordigen - of erop geldende zakelijke rechten - 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 de 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 vervreemden, wijzen die bijvoorbeeld maar aan enkelen toelaten om een bod uit te brengen. Dit ontwerp van decreet voorziet dan ook in een wijze van parlementaire controle waarbij het Vlaams Parlement haar voorafgaandelijke goedkeuring dient te geven voor de vervreemdingen van waardevolle onroerende domeingoederen - of erop geldende zakelijke rechten - die niet plaatsvinden via een procedure waarbij elke natuurlijke of rechtspersoon een bod kan uitbrengen (artikel 3, tweede lid).

### **3. WEERSLAG VAN HET VOORONTWERP OP DE VLAAMSE BEGROTING**

Het voorontwerp van decreet heeft geen weerslag op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap.

Het gunstig advies van de Inspectie van Financiën werd verleend op 9 maart 2018.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 27 maart 2018.

### **4. WEERSLAG VAN HET VOORONTWERP OP DE LOKALE BESTUREN**

Het voorontwerp van decreet vervangt artikel 22 van het decreet van 20 december 1989 houdende bepalingen tot uitvoering van de begroting van de Vlaamse Gemeenschap”, waarbij de federale 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 werd op de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest, en heeft geen weerslag op de lokale besturen.

### **5. WEERSLAG VAN HET VOORONTWERP OP HET PERSONEELSBESTAND EN DE PERSONEELSBUDGETTEN**

Het voorontwerp van decreet heeft geen weerslag op het personeelsbestand of de personeelsbudgetten van de Vlaamse Gemeenschap, zodat het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor het algemeen beleid inzake personeel en organisatieontwikkeling, niet vereist is.

## **6. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING**

Het bijgaande voorontwerp van decreet werd aangepast aan het wetgevingstechnisch en taalkundig advies nr. 2018/77 van 28 februari 2018.

## **7. VOORSTEL VAN BESLISSING**

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar principiële goedkeuring te hechten aan het voorontwerp van decreet betreffende de vervreemding van de onroerende domeingoederen van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest en aan de bijhorende memorie van toelichting;
2. de Vlaamse minister bevoegd voor het algemeen beleid inzake vastgoedbeheer te gelasten over voornoemd voorontwerp van decreet het advies in te winnen van de Raad van State, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van zestig dagen, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 1<sup>o</sup>, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, op voorwaarde dat de adviezen van de in punt 2.2 vermelde adviesraden geen aanleiding geven tot wijziging van de door de Vlaamse Regering principiële goedgekeurde tekst.

Minister-president van de Vlaamse Regering

Geert BOURGEOIS

Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding

Liesbeth HOMANS