

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

DE VLAAMSE REGERING,

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

En

De Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

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 voorkooprechten

Art. 2. In de titel van hoofdstuk II "Taakverdeling Grondenbank en AGIV" van het decreet van 25 mei 2007 houdende harmonisering van de procedures van voorkooprechten gewijzigd bij decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer, het decreet van 21 november 2008 houdende wijziging van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten, het decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, het decreet van 28 maart 2014 tot wijziging van diverse decreten met het oog op een verdere harmonisering van de procedures van voorkooprechten en bij Besluit van de Vlaamse Regering van 18 maart 2016 tot uitvoering van artikel 13 van het decreet van 15 januari 2016 houdende diverse maatregelen inzake de ontbinding van het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen en de oprichting van het Eigen Vermogen Informatie Vlaanderen, wordt het woord "AGIV" vervangen door de woorden "het agentschap".

Art. 3. In hoofdstuk V van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt een afdeling 1 ingevoegd, die luidt als volgt:

“Afdeling 1. Algemene bepalingen”.

Art. 4. 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 “verkoopovereenkomst”.

Art. 5. 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. 6. In hoofdstuk V van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt tussen artikel 13 en 14 een afdeling 3 ingevoegd, die luidt als volgt:

“Afdeling 3. De openbare verkoop”.

Art. 7. 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. 8. 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. 9. 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. 10. In hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt in onderafdeling 2, ingevoegd bij artikel 9, 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. 11. In hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt in afdeling 3, ingevoegd bij artikel 6, na artikel 14/1, ingevoegd bij artikel 10, een onderafdeling 3 ingevoegd, die luidt als volgt:

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

Art. 12. In hetzelfde decreet wordt in onderafdeling 3, ingevoegd bij artikel 11, 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 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 voorkooprecht 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. 13. In hoofdstuk V van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 28 maart 2014, wordt tussen artikel 14/2, ingevoegd bij artikel 12, en artikel 15 een afdeling 4 ingevoegd, die luidt als volgt:

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

Art. 14. 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. 15. Dit decreet is van toepassing op de openbare verkopen waarvan de dag van de eerste verkoopzitting, of bij gedematerialiseerde biedingen, de dag van het begin van de biedingen, oorspronkelijk is vastgelegd na 31 augustus 2018.

Art. 16. Dit decreet treedt in werking op 1 september 2018.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

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

Liesbeth HOMANS

De Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw,

Joke SCHAUVLIEGE