

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

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: Definitieve goedkeuring van het ontwerp van decreet betreffende het vervreemden van onroerende domeingoederen en het vestigen en vervreemden van zakelijke rechten door de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest

1. INHOUDELIJK

Op 30 maart 2018 keurde de Vlaamse Regering het voorontwerp van decreet betreffende de vervreemding van de onroerende domeingoederen van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest goed. De Vlaamse minister, bevoegd voor het algemeen beleid inzake de facilitaire dienstverlening en het vastgoedbeheer in de Vlaamse administratie werd bij deze beslissing gelast 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 zoals bepaald in artikel 84, § 1, eerste lid, 1^o, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

De Raad van State bracht haar advies met nr. 63.454/3 uit op 31 juli 2018.

2. ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De bespreking van het advies volgt hierna per randnummer.

De algemene opmerkingen van de Raad van State behoeven de volgende toelichting:

3. Het advies van de Raad wordt gehonoreerd door in artikel 6 de (federale) wet van 31 mei 'betreffende de vervreemding van onroerende domeingoederen' uitdrukkelijk op te heffen.

Verder wordt in artikel 11 de verwijzing naar de federale wet in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 'betreffende de publiek-private samenwerking' omgezet in een verwijzing naar het te nemen decreet.

De verwijzingen naar de wet van 31 mei 1923 werden opgespoord en de machtigingen - andere dan de tot een jaar beperkte machtigingen in de programmadecreten 2015 t.e.m. 2018¹ - die aan de Vlaamse Regering werden verleend om specifieke transacties in afwijking van de bepalingen van de wet van 31 mei 1923 te verrichten, worden opgeheven (artikelen 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16 en 17). De nog uit te voeren transacties waarvoor een dergelijke machtiging werd verleend, vallen bijgevolg onder de bepalingen van het te nemen decreet.

Voor de beslissingen die de Vlaamse Regering op basis van de haar verleende machtigingen in de programmadecreten 2015 t.e.m. 2018 heeft genomen, en die op 31 december van het begrotingsjaar in kwestie nog niet werden uitgevoerd, blijft de verleende machtiging van toepassing.

4. Op het advies van de Raad aangaande het verduidelijken van een aantal elementen (zoals de zinsnede “van alle aard” en het woord “relevante”) wordt ingegaan onder de bespreking van het onderzoek van de tekst door de Raad van State.

Het advies van de Raad in verband met de omschrijvingen “Vlaamse Gemeenschap” en “Vlaamse Gewest” wordt gehonoreerd.

Eenzijds wordt in artikel 2, eerste lid aan de zinsnede “de onroerende domeingoederen van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest” toegevoegd dat dit gaat om de onroerende goederen *“in eigendom van”* de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest.

Anderzijds wordt in de memorie van toelichting bij artikel 2 toegevoegd:

“Met “de onroerende domeingoederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest” wordt bedoeld: de (lichamelijke) onroerende goederen die behoren tot het privaat domein van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest.

Worden niet bedoeld: de onroerende (private) domeingoederen in eigendom van de openbare instellingen met rechtspersoonlijkheid die van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest afhangen zoals de intern verzelfstandigde agentschappen met rechtspersoonlijkheid en de extern verzelfstandigde agentschappen die werden opgericht in uitvoering van het kaderdecreet bestuurlijk beleid van 18 juli 2003.”

Het advies van de Raad aangaande het gebruik van de bewoordingen “de vervreemdingen en de vestigingen van zakelijke rechten” wordt gehonoreerd door in artikel 4, eerste lid, derde lid en vierde lid telkens de bewoordingen *“de vervreemdingen van onroerende domeingoederen en de vestigingen en vervreemdingen van zakelijke rechten”* te hanteren.

¹ Het betreft:

- artikel 34 van het decreet van 3 juli 2015 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2015;
- artikel 4 van het decreet van 18 december 2015 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2016;
- artikel 7 van het decreet van 23 december 2016 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2017;
- artikel 4 van het decreet van 22 december 2017 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2018.

In het derde lid van artikel 4 wordt wat betreft de aanpalende percelen verduidelijkt dat het gaat om *“percelen die grenzen aan onroerende domeingoederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest of aan onroerende goederen waarop een zakelijk recht ten voordele van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest is gevestigd”*.

Het onderzoek van de tekst door de Raad van State behoeft de volgende toelichting:

5. Het advies van de Raad in verband met het opschrift wordt gehonoreerd. Het opschrift van het te nemen decreet luidt als volgt: *“decreet betreffende het vervreemden van onroerende domeingoederen en het vestigen en vervreemden van zakelijke rechten door de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest”*.

6. Op het advies van de Raad i.v.m. de plaats van de overgangsbepaling dient niet te worden ingegaan aangezien de overgangsbepaling werd geschrapt.

7. Het advies van de Raad wordt gehonoreerd.

Eenzijds wordt in artikel 2, eerste lid de zinsnede “van alle aard” weggelaten.

Anderzijds wordt in de memorie van toelichting bij artikel 2 toegevoegd:

“Met “de onroerende domeingoederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest” wordt bedoeld: de (lichamelijke) onroerende goederen die behoren tot het privaat domein van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest. Vervreemding van openbare domeingoederen is slechts mogelijk nadat zij zijn overgegaan tot het privaat domein, hetgeen gebeurt door desaffectatie.

Met “zakelijke rechten” wordt bedoeld: de (onroerende) zakelijke rechten die door de wetgever als dusdanig zijn erkend. Worden niet bedoeld: persoonlijke rechten zoals huur, handelshuur of pacht.”

8. Het advies van de Raad wordt gehonoreerd. Artikel 2, tweede lid wordt aangevuld met de volgende zin: *“Die voorafgaande toestemming wordt door het Vlaams Parlement bij decreet verleend.”*

9. Het advies van de Raad wordt gehonoreerd. In artikel 3 wordt het woord “volledige” weggelaten.

10. Het advies van de Raad aangaande het onderscheid tussen relevante en niet-relevante aangrenzende percelen wordt gehonoreerd. In artikel 4, derde lid wordt het woord “relevante” weggelaten.

Het advies van de Raad aangaande het onderscheid tussen enerzijds eigenaars en vruchtgebruikers, die wel moeten worden geïnformeerd, en anderzijds andere houders van zakelijke rechten, die niet moeten worden geïnformeerd, wordt gehonoreerd. In artikel 4, derde lid worden de woorden “of vruchtgebruiker” weggelaten, zodat alleen de eigenaars van de aanpalende percelen van de voorgenomen transactie moeten worden geïnformeerd.

Het aanschrijven van de aanpalende eigenaars staat gelijk met het aanschrijven van de meest potentieel kandidaat-kopers. De zakelijke rechten zijn immers vaak beperkt in omvang en tijd, doch zijn vooral niet altijd goed te achterhalen. Een erfdiensbaarheid die niet bij titel, doch als bijkomstigheid in een akte wordt gevestigd, wordt niet altijd even kenbaar gemaakt op het

hypotheekkantoor. De houders van zakelijke rechten lijken ook meer gelijk te staan met alle mogelijke kandidaat-kopers op de vastgoedmarkt en hebben geen grotere kans om geïnteresseerde koper te zijn wegens de aanpalendheid.

11. Aangezien geen verdergaande motiveringsplicht beoogd wordt dan diegene die uit de wet van 29 juli 1991 'betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen' voortvloeit, wordt het advies van de Raad gehonoreerd.

In artikel 4, vierde lid, 2° wordt het volgende geschrapt:

"In dat geval wordt een gemotiveerde beslissing opgesteld door de Vlaamse Regering, die gevoegd wordt bij het verslag, vermeld in artikel 4. Die gemotiveerde beslissing beschrijft de relevante taak van algemeen belang, alsook de wijze waarop het onroerend goed in kwestie of het zakelijk recht dat erop gevestigd is, ertoe bijdraagt de taak te vervullen;"

In artikel 4, vierde lid, 3° wordt het volgende geschrapt:

"In dat geval wordt een gemotiveerde beslissing opgesteld door de Vlaamse Regering, die gevoegd wordt bij het verslag, vermeld in artikel 4. Die gemotiveerde beslissing dient aan te tonen hoe de belangen van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest gevrijwaard worden door het eerste tot en met het derde lid niet toe te passen, alsook de reden waarom dat niet op een minder ingrijpende manier bereikt kon worden."

Ook in de memorie van toelichting bij artikel 4, evenals onder de algemene toelichting, wordt elke verwijzing naar een bijzondere motivatieplicht weggelaten.

3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE BEGROTING VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

Zie punt 3 van de nota aan de Vlaamse Regering VR 2018 3003 DOC.0315/1. Het ontwerp van decreet heeft geen weerslag op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap. Het advies van de Inspectie van Financiën van 9 maart 2018 werd als bijlage bij de principiële goedkeuring van 30 maart 2018 gevoegd.

4. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN

Zie punt 4 van de nota aan de Vlaamse Regering VR 2018 3003 DOC.0315/1. Het ontwerp van decreet creëert een zelfstandig juridisch regime voor het vervreemden van onroerende domeingoederen en het vestigen en vervreemden van zakelijke rechten door de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest, en heeft geen weerslag op de lokale besturen.

5. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP HET PERSONEELSBESTAND EN DE PERSONEELSBUDGETTEN

Zie punt 5 van de nota aan de Vlaamse Regering VR 2018 3003 DOC.0315/1. Het ontwerp 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

Zie punt 6 van de nota aan de Vlaamse Regering VR 2018 3003 DOC.0315/1. Het wetgevingstechnisch en taalkundig advies nr. 2018/77 van 28 februari 2018 werd verwerkt naar aanleiding van de principiële goedkeuring van dit ontwerp van decreet.

7. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar definitieve goedkeuring te hechten aan het ontwerp van decreet betreffende het vervreemden van onroerende domeingoederen en het vestigen en vervreemden van zakelijke rechten door 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 om het onder 1^o vermelde ontwerp van decreet met de bijhorende memorie van toelichting in naam van de Vlaamse Regering in te dienen bij het Vlaams Parlement.

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

Liesbeth HOMANS