

MINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING
VLAAMS MINISTER VAN BUITENLANDSE ZAKEN, CULTUUR, DIGITALISERING EN FACILITAIR
MANAGEMENT

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - Voorontwerp van decreet over het vervreemden van
onroerende domeingoederen en het vestigen en vervreemden van zakelijke
rechten
- Principiële goedkeuring

Samenvatting

Dit voorontwerp 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 en 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.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/INHOUDELIJK STRUCTUURELEMENT/BELEIDSDOELSTELLING

- Beleidsveld: Interne dienstverlening Vlaamse overheid
 - Inhoudelijk structuurelement: Vastgoed

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

- W.T&T. advies nr. 2023/165 van 27 april 2023.

2. INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

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 en 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, doch wijzigt het decreet ook op een aantal punten of vult het verder aan.

B. INHOUD VAN HET VOORONTWERP VAN DECREET

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 aangaande de publiciteit naar de onroerende goederen in eigendom van een aantal overheidsinstanties, andere dan de Vlaamse Gemeenschap en 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 op heden geen juridisch kader waarbinnen zij hun onroerende goederen dienen te vervreemden, hetzij zakelijke rechten dienen te vestigen of te vervreemden. De onroerende goederen in eigendom van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest daarentegen vielen reeds geruime tijd onder het toepassingsgebied van de (federale) wet van 31 mei 1923 'betreffende de vervreemding van onroerende domeingoederen'. Ook voor de lokale besturen werd de verkoop van hun onroerende goederen al enige tijd geregeld via Vlaamse Omzendbrieven, doch met het decreet van 22 december 2017 'over het lokaal bestuur' 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 echter 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 aangaande de publiciteit van toepassing gemaakt op de onroerende goederen en de zakelijke rechten in portefeuille van een aantal

overheidsinstanties, andere dan de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest. Het betreft de overheidsinstanties vermeld in artikel 1.3, 2°, c) tot en met e), en artikel 1.3, 4°, o) en p), van het Bestuursdecreet van 7 december 2018.

Dit zijn in eerste instantie 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 1.3, 2° van het Bestuursdecreet tot de 'Vlaamse Administratie'.

In tweede instantie betreft het de Vlaamse openbare instellingen: de Vlaamse Radio en Televisie (VRT) en de nv Vlaamse Instelling voor Technologisch Onderzoek (VITO).

Tenslotte worden ook de administratieve diensten van de Raad van het Gemeenschapsonderwijs toegevoegd aan het toepassingsgebied.

Voor het bepalen van dit toepassingsgebied werd er gekeken naar de entiteiten die, zij het soms in beperkte mate, vastgoed in portefeuille hebben.

Op basis van hun oprichtingsdecreten en/of statuten alsook hun vermelding in het Bestuursdecreet, behoeft het geen twijfel 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 dienen te 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 en 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.

Gezien 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 dienen te respecteren. Deze 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 deze overheidsinstanties een verankering van deze principes en rechtspraak in de regelgeving.

Dit heeft niet tot gevolg dat deze instanties hun autonomie en (procedure)vrijheid verliezen bij de vervreemding van onroerende domeingoederen of bij de vestiging of vervreemding van zakelijke rechten. Deze instanties blijven vrij om hun procedure zelf te bepalen. Er worden hen enkel een aantal algemene spelregels 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 aanpalers op een andere wijze te behandelen dan andere geïnteresseerde kopers. Omwille van 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.

Voor de volledige artikelsgewijze bespreking wordt verwezen naar de bijgevoegde memorie van toelichting.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

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

Het advies van de Inspectie van Financiën aangaande voorliggende nota werd verstrekt op 22/05/2023.

Het begrotingsakkoord werd aangevraagd op 16/06/2023.

B. ESR-TOETS

Er is geen ESR-impact.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Het voorontwerp van decreet heeft geen weerslag op het personeelsbestand of de personeelsbudgetten zodat het akkoord van de Vlaamse minister bevoegd voor de interne dienstverlening van de Vlaamse overheid niet vereist is.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Het voorontwerp van decreet heeft geen weerslag op de lokale en provinciale besturen.

4. VERDER TRAJECT

Over dit voorontwerp van decreet zal advies worden ingewonnen bij de Raad van State.

Na verwerking van het advies zal het decreet opnieuw aan de Vlaamse Regering worden voorgelegd voor definitieve goedkeuring.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1° haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande voorontwerp van decreet over het vervreemden van onroerende domeingoederen en het vestigen en vervreemden van zakelijke rechten en de bijhorende memorie van toelichting;

2° de Vlaamse minister van Buitenlandse Zaken, Cultuur, Digitalisering en Facilitair Management 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 60 dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 1°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

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

Jan JAMBON

Bijlagen:

- Het voorontwerp van decreet
- De memorie van toelichting
- Het advies Inspectie Financiën
- Het begrotingsakkoord