

SCHOUPS

Nieuwsflash 12.07.2019

Nieuwe regelgeving voor onroerend goedtransacties door Vlaamse en lokale besturen

Nieuwe regelgeving voor onroerend goedtransacties door Vlaamse en lokale besturen

Sinds januari 2019 is het regelgevend kader op vlak van onroerend goedtransacties voor Vlaamse en lokale besturen uitgebreid.

Enerzijds trad op 1 januari 2019 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 in werking. Dit decreet machtigt de Vlaamse Regering om eigenhandig de onroerende domeingoederen van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaams Gewest te vervreemden, mits een voorafgaande, passende en evenredige publiciteit hieraan wordt gegeven, en behoudens enkele uitzonderingen. Voor onroerende goederen waarvan de geschatte waarde kleiner is dan 37.500,00 EUR geldt de publiciteitsverplichting bijvoorbeeld niet. De concrete publiciteitsmaatregelen dienen te worden bepaald in functie van de waarde, de toestand en de ligging van het onroerend goed, alsook de marktsituatie. Er geldt ook de verplichting dat de aanpalende eigenaars uiterlijk een maand voor het sluiten van de overeenkomst per aangetekende zending op de hoogte worden gebracht van de onroerende transactie.

Voor onroerende goederen met waarde meer dan 10 miljoen EUR dient het Vlaams Parlement de Vlaamse Regering eerst te machtigen, alvorens zij kan overgaan tot vervreemding, op enkele uitzonderingen na. De concrete regelgeving kan u hier nalezen.

Anderzijds kwam er een nieuw artikel 293 van het Decreet Lokaal Bestuur en art. 185 van het (vernieuwde) Provinciedecreet tot stand, dat bepaalt: *“onroerende goederen van [de respectievelijke besturen] worden altijd vervreemd volgens de principes van mededinging en transparantie, behalve als er een motivering wordt gegeven voor een afwijking daarvan.”* Dit Decreet Lokaal Bestuur trad eveneens in werking op 1 januari 2019.

Dat is op zich goed nieuws, want lange tijd waren de (lokale) besturen voor hun onroerende transacties enkel aangewezen op een omzendbrief BB 2010/02 *“Vervreemding van onroerende goederen door de provincies, gemeenten, OCMW's en besturen van erkende erediensten”*, die de openbare verkoop als algemene regel verplichtte, hoewel de Raad van State in verschillende arresten reeds heeft geoordeeld dat voor de verplichte openbare verkoop er geen wettelijke of decretale grondslag bestaat en dat enkel de algemene beginselen van behoorlijk bestuur inzake gelijke behandeling, non-discriminatie, transparantie en gelijke mededinging van potentiële gegadigden gelden, dan wel de Europese vrijheden en het verbod op discriminatie op grond van nationaliteit. (Zie bijvoorbeeld RvS 18 januari 2000, nr. 87.721; RvS 7 januari 2008, nr. 178.294; RvS 23 december 2015, nr. 233.355.)

Deze rechtsonzekerheid over het al dan niet vereiste van een openbare verkoop is evenwel verleden tijd aangezien er nu een rechtsgrond met decretale verankering is voor de wijze waarop de gemeentes, autonome gemeentebedrijven, OCMW's etc. hun onroerende goederen kunnen vervreemden die stelt dat een transparante bevraging met respect voor de mededinging volstaat. De Memorie van Toelichting bij het Decreet verduidelijkt dat de lokale besturen kunnen kiezen voor een openbare of onderhandse verkoop met inachtneming van de algemene principes zoals transparantie, gelijkheid, mededinging en publiciteit waarbij alle mogelijke geïnteresseerde kopers de kans krijgen om mee te dingen. Toch worden in het decreet geen verdere concrete vormvereisten opgenomen. De vraag rijst of de decreetgever hier geen kans onbenut heeft gelaten.

De Vlaamse Regering wenste toch deze bepalingen uit het Decreet Lokaal Bestuur verder te concretiseren en vaardigde de Vlaamse Omzendbrief KB/ABB 2019/3 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensten op 3 mei 2019 uit met de volgende concrete instructies:

Verplicht op te maken schattingsverslag van maximum 2 jaar oud door een landmeter-expert waarbij de schattingsprijs verplicht als minimum-verkoopprijs of maximum-aankoopprijs moet dienen (behoudens motivering met objectieve redenen);

Verplicht te doorlopen procedure gekenmerkt door openbaarheid en transparantie, met voldoende en gepaste publiciteit waarbij elke geïnteresseerde een kans moet krijgen om mee te doen;

In geval van controle door de toezichthoudende overheid, dienen stukken aan te tonen hoe de procedure is verlopen, met bewijs van voldoende publiciteit en transparantie, inzage in de ingediende biedingen en het schattingsverslag.

Met deze omzendbrief tracht de Vlaamse regelgever art. 293 van het Decreet Lokaal Bestuur en art. 185 van het Provinciedecreet dus te concretiseren. Het had evenwel de voorkeur verdiend om deze gedetailleerde bepalingen op te nemen in het decreet zelf, teneinde de bepalingen decretale basis te geven en (eventuele) discussies te vermijden over de (eventuele) onwettigheid van de omzendbrief met verordenend karakter.

Voor meer info over dit specifieke onderwerp, kan u Geert Dewachter en Jelena Adriaenssens (auteurs) en Kris Lemmens (celhoofd Overheidsopdrachten en PPS) raadplegen.

De Burburestraat, 6-8 bus 5 2000 Antwerpen
Regentschapsstraat 58, bus 8 B-1000 Brussel
t. +32 3 260 98 60 f. +32 3 260 98 61 info@schoups.be www.schoups.be