

Transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen: eindelijk rechtszekerheid?



Reeds lange tijd bestaat er in de wetgeving en de rechtspraak onduidelijkheid over het verkopen van onroerende domeingoederen van een gemeente of van de provincie. Hoewel de Vlaamse Regering met haar omzendbrief van 12 februari 2010 reeds verduidelijkt had dat de openbare verkoop de algemene regel was en dat gemeente de beginselen van mededinging en transparantie dienen te respecteren, bleef een juridisch kader ontbreken. Ook de Raad van State bleef, in diverse arresten, tegenpruttelen: voor de verplichte openbare verkoop bestaat geen wettelijke of decretale grondslag.

Met het **decreet van 30 november 2018 betreffende het vervreemden van onroerende domeingoederen** maakte de Vlaamse Decreetgever een einde aan de rechtsonzekerheid door de principes uit de omzendbrief van 2010 decretaal te verankeren.

De doelstelling van dit decreet is tweeledig. Vooreerst wil men de Vlaamse Regering de nodige bewegingsruimte bieden teneinde een rationeel beheer van de goederen in kwestie mogelijk te maken mét een maximale transparantie van dit beheerproces in een regelgevend kader. Ten tweede wil men een efficiënte parlementaire controle op dit beheerproces decretaal verankeren.

Dit nieuwe decreet bepaalt dat de Vlaamse Regering de onroerende domeingoederen van de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaams Gewest mag vervreemden, mits dit voorafgegaan wordt door de nodige publiciteit. Bij deze publiciteitsmaatregelen dient rekening gehouden te worden met de waarde, de toestand en de ligging van het onroerend goed, maar ook met de marktsituatie.

Concreet voor de gemeente en provincies werden ook de artikelen 293 van het Decreet Lokaal Bestuur en artikel 185 van het Provinciedecreet aangepast, zodat men er nu kan lezen: “onroerende goederen van [de besturen] worden altijd vervreemd volgens de principes van mededinging en transparantie, behalve als er een motivering wordt gegeven voor een afwijking daarvan.”

Zowel het nieuwe decreet als de aangepaste decretale regels traden op 1 januari 2019 in werking.

Eenzijds betekent deze nieuwe decretale verankering op het vlak van duidelijkheid en rechtszekerheid een stap vooruit voor de openbare besturen.

Anderzijds kan men zich de vraag stellen of de decreetgever hier wel ver genoeg gegaan is: in het decreet zijn immers geen concrete vormvereisten opgenomen.

Wel wordt in de memorie van toelichting bij de nieuwe decretale bepalingen verduidelijkt dat de lokale besturen kunnen kiezen voor een openbare of onderhandse verkoop met inachtneming van algemene principes zoals transparantie, gelijkheid, mededinging en publiciteit, zodat alle mogelijk geïnteresseerde kopers de kans zouden krijgen om mee te dingen. (Ontwerp van decreet over het Lokaal Bestuur, Parl. St., Vlaams Parlement, 2017-2018, 1353, p. 121-122)

Ten aanzien van de lokale en provinciale besturen, koos de Vlaamse Regering er echter toch nog voor om zelf de puntjes op de i te zetten met de **Omzendbrief van 3 mei 2019** die de Omzendbrief van 2010 integraal opheft.

Naast een duidelijke opsomming van de besturen en de onroerende transacties waarop de regeling van toepassing is, wordt in deze nieuwe omzendbrief in heldere bewoordingen uiteengezet hoe de verkoop van onroerende goederen dient te geschieden.

Eerst en vooral dient het bestuur te beschikken over een geldig en recent schattingsverslag van een landmeter-expert, zodat de waarde objectief bepaald kan worden. De geschatte prijs dient als minimum- of maximumprijs voor de onroerende transactie, tenzij het bestuur kan motiveren waarom daarvan wordt afgeweken.

Tevens dient de markt geraadpleegd te worden. Opdat elke mogelijk geïnteresseerde de kans zou krijgen om mee te dingen, dient de procedure te verlopen met inachtnaam van de principes van openbaarheid en transparantie en dient voldoende en gepaste publiciteit gevoerd te worden om alle mogelijke kandidaat-kopers te bereiken.

Ten slotte dient ook, in het kader van het algemeen bestuurlijk toezicht, een dossier worden aangelegd door het bestuur. Dit dossier dient aan te tonen dat de procedure conform de decretale bepalingen is verlopen. Concreet kan gedacht worden aan het schattingsverslag, bewijs van publicatie, de goedgekeurde akte (of ontwerp ervan), etc...

Het lijkt er dus op dat de Vlaamse Regering met deze nieuwe omzendbrief er eindelijk in geslaagd is om een duidelijk kader te scheppen voor gemeentes en provincies bij de verkoop van hun onroerende goederen. Uiteraard is het nog afwachten hoe de nieuwe richtlijnen in de praktijk zullen functioneren.

Marlex biedt gemeentes en provincies de juiste juridische expertise bij de verkoop van hun onroerende goederen. Het departement Omgeving staat de openbare besturen dan ook graag deskundig bij indien ze hieromtrent vragen zou hebben.

Auteur:

Daan Vandenbroucke

daan.vandenbroucke@marlex.be