

Harmonisering van voorkooprechten

**Voorontwerp van decreet tot wijziging van diverse
decreten met het oog op een verdere harmonisering
van de procedures van voorkooprechten**

Datum van goedkeuring	12 september 2013
Volgnummer	2013 042
Coördinator + e-mailadres	Ir. Dirk Uyttendaele, dirk.uyttendaele@minaraad.be
Co-auteur + e-mailadres	Anke Geeraerts, anke.geeraerts@minaraad.be

Inhoud

Krachtlijnen	3
Procesbeschrijving.....	4
Dossierbeschrijving	5
Aanbevelingen	6
Referentielijst	9

Krachtlijnen

De Raad heeft geen substantiële bedenkingen bij de vormelijke wijzigingen, verbeteringen en/of vergeten wijzigingsbepalingen. Hij merkt wel op dat de aanpak van de harmonisering in verleden verlopen is door aanpassing van het harmoniseringsdecreet van 2007 dat op zijn beurt de verschillende wetten en decreten bijstuurde en dat de wijzigingen en verbeteringen nu doorgevoerd worden in de wetten en decreten zelf. Zelfs als dit juridisch-technisch zou kloppen, is het toch niet consequent met de aanpak in het verleden.

De Raad behoudt zijn gunstig advies t.a.v. het harmoniseringsdecreet en staat ook positief ten aanzien van de voorgestelde optimalisering van de procedure.

De Raad verwijst ook naar zijn bedenkingen (advies 2006|20) bij het harmoniseringsdecreet, over het recht van voorkoop in de context van de instandhoudingsdoelstellingen (2012|77) en over het voorontwerp van decreet betreffende landinrichting (2013|34, gezamenlijk met SALV).

Ten slotte vraagt de Raad om steeds een theoretisch maximum bereik in acht te nemen en de concrete uitoefening van het recht van voorkoop te laten afhangen van de beleidskeuzes van dat ogenblik. Hij vraagt daarom een passende passage uit de Nota aan de leden van de Vlaamse Regering ook op te nemen in de Memorie van Toelichting.

Procesbeschrijving

Datum adviesvraag	22 juli 2013
Naam adviesvrager + functie	Joke Schauvliege, Vlaams minister van Leefmilieu, Natuur en Cultuur
Rechtsgrond van de adviesvraag	DABM, Art. 11.2.1§2, 1°
Adviestermijn	30 dagen
Samenwerking	[klik hier om de samenwerking in te voeren]
Overlegcommissie	Werkcommissie Open Ruimte
Vergaderingen: soort + datum	Vergadering op 5 september 2013

De adviesvraag werd ontvangen op 22 juli 2013. Ze was vergezeld van:

- De Nota aan de leden van de Vlaamse Regering
- Het Voorontwerp van decreet
- De Memorie van toelichting
- Het advies van de Inspectie van Financiën van 18 juni 2013

Aan de adviestertermijn kon, gezien de timing van de adviesvraag en de agenda van de Minaraad met de eerstkomende zittingen in september, niet voldaan worden. Het kabinet van de Minister stemde in met een termijnverlenging tot de geplande zittingen.

Dossierbeschrijving

- [1] Behoudens de bepaling over de bevoegdheidsgrond (Hoofdstuk 1, art. 1) bestaat het voorontwerp van decreet uit nog zes hoofdstukken en 15 artikelen.

De hoofdstukken 2 t.e.m. 6 bevatten ieder één artikel met dezelfde nummering als het hoofdstuk. Volgens de Memorie van toelichting betreffen het vormelijke wijzigingen, verbeteringen aan en/of vergeten wijzigingsbepalingen. Ze betreffen:

- Art. 2, wijziging aan artikel 56, §2, vierde lid, van de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen;
- Art. 3, wijziging aan artikel 86, tweede lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
- Art. 4, wijziging aan artikel 9 van het decreet van 22 maart 2002 houdende de ondersteuning van stadsvernieuwingsprojecten;
- Art. 5, Wijziging aan artikel 12, § 1, van het decreet van 13 december 2002 houdende de oprichting van de naamloze vennootschap van publiek recht Beheermaatschappij Antwerpen Mobiel;
- Art. 6, Wijziging aan artikel 12, §2, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.

Ook de wijzigingen aan artikel 13, zesde lid (Hoofdstuk 7, art. 13), en artikel 16, §2 van het harmoniseringsdecreet van 25 juli 2007 (Hoofdstuk 7, art. 15) betreffen tekstcorrecties.

Hoofdstuk 7 gaat vooral over procedurele wijzigingen aan het harmoniseringsdecreet, behoudens de eerder vermelde tekstcorrecties in art. 13 en 15 en behoudens art. 8 dat een art. 4/1 toevoegt aan het harmoniseringsdecreet. Dit is een technische bepaling omtrent de bevoegdheid van de Vlaamse Regering om een procedure uit te werken in geval van onbeschikbaarheid van het E-voorkooploket wegens storingen.

Aanbevelingen

- [2] De Raad heeft geen substantiële bedenkingen bij de vormelijke wijzigingen, verbeteringen en/of vergeten wijzigingsbepalingen, maar wijst wel op één fout en één inconsequentie in artikel 4. In het ontwerpdecreet staat in artikel 4 de volgende passage “§7. Het decreet van 25 **maart** 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeprichten is van toepassing op dat recht van voorkepri.” Dit moet echter zijn: “§7. Het decreet van 25 **mei** 2007...”. Dezelfde vergissing vindt men ook terug in de Memorie van Toelichting. Verder wordt via artikel 4 van het ontwerpdecreet een nieuwe paragraaf 7 toegevoegd aan artikel 9 van het decreet van 22 maart 2022 houdende de ondersteuning van stadsvernieuwingenprojecten. In de Memorie van Toelichting spreekt men echter van een nieuw “artikel 10”.
- [3] Juridisch technisch en zeker omtrent de helderheid van de regelgeving dient toch overwogen te worden of de voorgestelde vormelijke wijzigingen, verbeteringen en/of vergeten wijzigingsbepalingen hetzij onmiddellijk in de wet en de decreten doorgevoerd worden, hetzij via het harmoniseringsdecreet van 25 mei 2007, hetzij door beide.

De wijzigingen van de wet en van diverse decreten werden doorgevoerd in 2007 met het harmoniseringsdecreet. Vervolgens werd het decreet drie keer gewijzigd:

- Decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer
- Decreet van 21 november 2008 houdende wijziging van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeprichten
- Decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen

De eerste twee decretale bijstellingen van het harmoniseringsdecreet grepen in op specifieke bepalingen over de procedure en niet op de wijziging van andere wetten of decreten. Met de laatste wijziging werd via een wijziging van het harmoniseringsdecreet van 25 mei 2007 een wijziging doorgevoerd aan het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode. In het voorliggende decreet worden de wijzigingen direct doorgevoerd in bijvoorbeeld het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode. Dat impliceert ook dat het harmoniseringsdecreet voor deze artikelen niet “verbeterd” wordt.

Juridisch-technisch is deze werkwijze misschien correct, maar ze is niet consequent met de aanpak in het verleden.

- [4] De Raad bracht in juni 2006 een advies uit over het voorontwerp van het harmoniseringsdecreet¹. In dat advies onderschreef de Raad het belang van het harmoniseringsdecreet. De oprichting van het E-voorkooploket en de harmonisering van de verschillende procedures inzake de rechten van voorkopen kunnen leiden tot een belangrijke administratieve vereenvoudiging. Bovendien erkende de Minaraad de waarde van het instrument 'recht van voorkoop' in de uitvoering van een volwaardig grondbeleid. De Raad was ook positief tegenover de beperking van het toepassingsgebied tot de Vlaamse voorkooprechten.

De Raad formuleerde bedenkingen onder meer over de nood aan een periodieke evaluatie van het instrument "recht van voorkoop", over een aantal definities en over het vastleggen van een rangorde in de voorkooprechten. Over een veralgemenende formulering voor het niet gelden van een Vlaams voorkooprecht ingeval het voorkooprecht in het kader van de pachtwet uitgeoefend wordt, werd geen eensgezindheid bereikt. De bedenkingen in het advies leidden echter niet tot bijstelling van het ontwerp van harmoniseringsdecreet.

- [5] Verder deed de Raad enkele algemene aanbevelingen omtrent het recht van voorkoop in de context van de instandhoudingsdoelstellingen² en in de context van het voorontwerp van decreet betreffende landinrichting³. De Raden waren van mening dat (1) er een publiek gekend kader met criteria ingevoerd zou worden, wat betreft de zonering en het uitvoeren van het voorkooprecht; (2) er bij de uitoefening van het voorkooprecht op een neutrale wijze een doelmatigheidstoetsing zou gebeuren in vergelijking met het bestaande of door de kandidaat-koper gegarandeerd beheer; en (3) er vermeden zou moeten worden dat er een voorkooprecht uitgeoefend wordt in geval van koop/verkoop binnen een familie, tot de derde graad. Specifiek voor de instandhoudingsdoelstellingen komt hier nog een vierde aanbeveling bij, met name: *"dat er vermeden wordt dat er een voorkooprecht wordt uitgeoefend in het geval er een erkend gemeenschappelijk beheer is in functie van instandhoudingsdoelstellingen, dat ongewijzigd zou blijven."*

Daarnaast pleitten de Raden ervoor om een uitvoeringsplicht in te voeren en het instrument enkel inzetbaar te maken in de context van algemeen belang.

¹ Minaraad, Advies van 8 juni 2006, advies 2006|20 over het voorontwerp van decreet houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten.

² Minaraad, Advies van 25 oktober 2012, advies 2012|77 over de instrumenten van natuur- en bosbeleid in functie van de instandhoudingsdoelstellingen.

³ Minaraad, Advies van 4 juli 2013, advies 2013|34 over het voorontwerp van decreet betreffende landinrichting.

- [6] De Raad behoudt zijn gunstig advies t.a.v. het harmoniseringsdecreet en staat ook positief ten aanzien van de voorgestelde optimaliseringen van de procedure. De Raad vraagt wel om de bepalingen uit [8] te verwerken in het Decreet tot harmonisering van de procedures van de voorkeurechten van 25 mei 2007 zodat ze voor alle voorkeurechten geldend worden gemaakt. Daarnaast formuleert de Raad nog enkele bedenkingen.
- [7] Omtrent art. 9 van het ontwerpdecreet tot wijziging van art. 5 §1 merkt de Raad op dat de wijziging tot gevolg heeft dat de begunstigde enkel de percelen waarop hij zijn voorkeurecht wil laten gelden, meldt aan AGIV. In het advies van de Inspectie voor Financiën wordt er voor gepleit om *steeds een theoretisch maximum bereik in acht te nemen en de concrete uitoefening van het recht van voorkoop te laten afhangen van de beleidskeuzes op dat ogenblik*. De Raad treedt dit bij. Indien de beleidskeuzes van het moment geen uitoefening van het voorkeurecht vereisen, hoeft dat ook niet gemeld te zijn. Maar als de beleidskeuzes om één of andere reden veranderen, dan moet dit wel mogelijk zijn.

De Raad dringt er daarom op aan om de verduidelijking uit de Nota aan de leden van de Vlaamse Regering ook op te nemen in de Memorie van toelichting: *"Dit betekent dat een begunstigde enerzijds op een later tijdstip steeds zijn recht kan uitoefenen op andere percelen binnen de vastgestelde perimeter, dan degene die nu zijn opgenomen in het Themabestand, of dat anderzijds de begunstigde op een bepaald ogenblik kan beslissen om het recht van voorkoop niet langer uit te oefenen."*

Referentielijst

Minaraad, Advies van 8 juni 2006, advies over het voorontwerp van decreet houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten, 2006|20

Minaraad, Advies van 25 oktober 2012, advies over de instrumenten van natuur- en bosbeleid in functie van de instandhoudingsdoelstellingen, 2012|77

Minaraad, Advies van 4 juli 2013, advies over het voorontwerp van decreet betreffende landinrichting, 2013|34.