

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft:

- Voorontwerp van decreet tot wijziging van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten, de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 en het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex
- Principiële goedkeuring

Samenvatting

Dit voorontwerp van decreet doet de nodige decretale aanpassingen naar aanleiding van de hervorming van het Agentschap Vlaamse Belastingdienst. Door die hervorming wordt de afdeling Vastgoedtransacties ontmanteld en worden de taken die door de afdeling werden opgenomen afgesplitst naar twee andere afdelingen. Hierdoor moet de regelgeving worden aangepast zodat er geen twijfel kan bestaan wie voortaan de taken opneemt.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/INHOUDELIJK STRUCTUURELEMENT/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsveld: Financiële operaties

Beleidsdoelstelling: De beleidsnota voorzag in een hervorming van de afdeling vastgoedtransacties. Naast de initiële hervorming die reeds werd afgerond, is deze derhalve een nieuwe hervorming.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het bijgaand voorontwerp van decreet werd aangepast aan het wetgevingstechnisch en taalkundig advies nr. 2022/60 van 25 februari 2022.

2. INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

Op 1 januari 2018 is het Decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut in werking getreden.

Binnen de doelstelling van dit Onteigeningsdecreet om de onteigeningsprocedures efficiënter en eenduidiger te maken, met optimale zekerheid van de burger, is het voeren van onderhandelingen met de te onteigenen eigenaars als een verplicht onderdeel in de procedure uitgewerkt.

Hoewel de onderhandelingen altijd al deel uitmaakten van de procedure, is de scope van deze onderhandelingen geformaliseerd en zijn de vereisten meer gecodificeerd.

Gezien het belang en uitgebreid karakter van de onderhandelingen in de onteigeningsprocedures, en gezien het significante aandeel van onteigeningsdossiers in de totaalheid van vastgoeddossiers, is er gekozen voor een reorganisatie binnen de Vlaamse Belastingdienst, voor een optimalisatie van de dienstverlening.

Concreet houdt deze reorganisatie (die momenteel reeds in voege is vanuit operationeel oogpunt) een heropdeling van de taken in als volgt:

- Het verlijden van de akten en het juridisch voorbereidende werk inclusief de nazorg inzake vastgoedtransacties gebeurt voortaan binnen de dienst vastgoedtransacties, als onderdeel van de nieuwe afdeling juridische dienstverlening
- Het schatten en onderhandelen als ondersteunende taak in het vastgoedproces wordt opgenomen door de nieuwe afdeling schatting en waardering waar alle waardebeoordelingen binnen VLABEL worden gecentraliseerd.
- De gerechtelijke onteigeningen worden opgevolgd binnen de dienst geschillen en advies (afdeling juridische dienstverlening)

Zie ook het organogram in bijlage.

Belangrijk naar de opdrachtgevers toe is dat:

- de dienst vastgoedtransacties het aanspreekpunt is en blijft en de volledige eindverantwoordelijkheid draagt in de vastgoeddossiers ; dit betekent ook dat de dienst vastgoedtransacties de doorlooptijd in onteigeningsprocedures bewaakt en opvolgt
- de dienstverlening minstens behouden blijft doch verder wordt geoptimaliseerd
- de lopende projecten geenszins vertraging zullen oplopen ingevolge deze reorganisatie
- de dienst vastgoedtransacties nog een bijkomende communicatieactie plant om de nieuwe werkafspraken duidelijk te maken en bijkomend toe te lichten

Deze reorganisatie die ingegeven is vanuit het uitgangspunt om maximaal gebruik te maken van de expertises en sterktes binnen de organisatie en deze te bundelen in functie van nog efficiëntere dienstverlening draagt in die zin ook bij tot de doelstelling uit het regeerakkoord om onteigeningsprocedures sneller te laten verlopen,

Binnen deze reorganisatie zal formeel een nieuwe functie worden voorzien: de schatter-onderhandelaar

Deze schatter-onderhandelaar zal de bevoegdheid krijgen om een waardebeoordeling op te maken binnen het kader van opdrachten met onroerend karakter, zoals opgenomen in de Vastgoedcodex. Dit uiteraard conform de geldende regelgeving, en de instructies van de verschillende opdrachtgevende entiteiten.

De schatter/onderhandelaar zal tevens onderhandelen hetgeen betekent dat hij ook instaat voor het bepalen van de onteigeningsvergoeding en hierbij ook rekening houdt met andere elementen dan de venale waarde van het onroerend goed.

Om deze waarderingen en onderhandelingen te kunnen voeren, heeft de schatter-onderhandelaar ook de subsidiaire bevoegdheid tot het uitvoeren van alle nodige handelingen (zoals het opvragen van informatie uit verschillende bronnen), voor zover dit noodzakelijk is voor de uitvoering van de hoofdtaak.

De opdrachten met onroerend karakter zoals voorzien in dit decreet kunnen dan ook door twee functies gezamenlijk worden waargenomen, elk voor hun deel.

Door beide expertises te laten uitvoeren door twee afzonderlijke gespecialiseerde functies, zal een efficiëntieslag behaald kunnen worden.

Gelet op voormelde reorganisatie dient de regelgeving aangepast te worden. De “afdeling Vastgoedtransacties”, waarvan sprake in verschillende decreten zal niet langer bestaan. Daarnaast dient de Vastgoedcodex aangepast te worden aan voormelde afzonderlijke gespecialiseerde functies. Tevens zullen ook de functie en bevoegdheden van de “schatter-onderhandelaar” decretaal verankerd worden.

De expertise en ervaring met schattingen en onderhandelingen inzake vastgoedtransacties binnen de nieuwe afdeling schatting en waardering wordt gewaarborgd doordat een aantal commissarissen met doorgedreven expertise in dit deeldomein de overstap hebben gemaakt van de vroegere afdeling vastgoedtransacties naar de nieuwe afdeling schatting en waardering. In afwachting van de aanpassing van de vastgoedcodex die het voorwerp uitmaakt van deze nota behouden de betrokken personeelsleden tijdelijk hun rol als Vlaams commissaris zodat het schattings- en onderhandelingsluik ook tijdens de overgangfase juridisch afgedekt blijft.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Voor een gedetailleerde bespreking kan verwezen worden naar de artikelsgewijze toelichting in de memorie van toelichting.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Het voorontwerp van decreet heeft geen budgettaire impact voor de Vlaamse Overheid.

Het gunstig advies van de Inspectie van Financiën werd verleend op 14 februari 2022.

De opmerkingen van de inspectie vereisen geen aanpassingen aan het decreet. Voor wat betreft de opmerking aangaande de werkverhouding tussen de Vlaamse Commissaris en de schatter-onderhandelaar, kan verwezen worden naar de artikelsgewijze toelichting bij artikel 4. Enkel de schatter-onderhandelaar zal een waardebepaling kunnen doen, zoals ook duidelijk blijkt uit de tekst van het decreet. Er kan derhalve geen interferentie zijn met de taken van de Vlaamse Commissaris, wiens taak voortaan zal bestaan uit het verlijden van de authentieke administratieve akten, het overeenkomstig artikel 3, 4 en 5, vertegenwoordigen van de opdrachtgever bij het verlijden van authentieke akten en het voeren van de onteigeningsprocedures. Voor wat betreft de bemerking dat

best wordt verwezen naar een concreet BVR in kader van artikel 4, dient verwezen te worden naar de Memorie van Toelichting die onder punt B. Implementatie het volgende vermeldt: *“Ingevolge de aanpassingen die in voorliggend ontwerp van decreet worden opgenomen, zal ook het besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 2014 houdende de uitvoering van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex dienen aangepast te worden.”*. Die aanpassing zal evenwel pas kunnen gebeuren op het ogenblik dat voorliggend voorontwerp van decreet hiervoor een decretale grondslag biedt.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 7 maart 2022.

B. ESR-TOETS

De ESR-toets is niet van toepassing.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Het voorontwerp van decreet heeft geen weerslag op het personeelskader en de personeelsbudgetten.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

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

4. VERDER TRAJECT

Over dit voorontwerp van decreet wordt het advies gevraagd van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen.

Als naar aanleiding van het voormelde advies geen wijzigingen nodig zijn aan het ontwerp van decreet, zal daarna met het oog op definitieve goedkeuring het advies van de Raad van State worden gevraagd.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1° haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande voorontwerp van decreet tot wijziging van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten, de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 en het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex;

2° de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

* te gelasten over voornoemd voorontwerp van decreet het advies in te winnen van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen (SERV) (met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 werkdagen);

* te machtigen te beoordelen of voornoemd advies aanleiding kan geven tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst;

* 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 30 dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State als de Vlaamse minister oordeelt dat voornoemd advies geen aanleiding geeft tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Mathias DIEPENDAELE

Bijlagen:

- het principieel goed te keuren ontwerp van decreet en bijbehorende memorie van toelichting;
- het advies van de Inspectie van Financiën;
- het begrotingsakkoord
- organogram.