

Ontwerp van decreet tot wijziging van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten, de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex en de Vlaamse Codex Wonen van 2021 van 17 juli 2020

Samenvatting

Dit ontwerp 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.

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. ALGEMENE TOELICHTING

A. Situering

1. Dit ontwerp van decreet wijzigt een aantal decreten waarin taken die binnen de Afdeling Vastgoedtransacties worden opgenomen worden omschreven. Ten gevolge van een reorganisatie van het Agentschap Vlaamse Belastingdienst wordt de Afdeling immers opgeheven en worden de taken die door de afdeling werden opgenomen afgesplitst naar 2 nieuwe afdelingen.

Gelet op het voorgaande zijn decretale aanpassingen nodig om duidelijk te maken wie voortaan de betreffende taken opneemt.

B. Inhoud

Probleemstelling en omgevingsanalyse

2. 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.

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

Deze schatter-onderhandelaar zal de bevoegdheid krijgen om een waardebepaling 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.

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 hoofdtak.

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.

Beleidsmaatregelen en doelstelling

3. Dit decreet bevat geen beleidsmaatregelen.

Impactanalyse

4. Dit decreet heeft geen maatschappelijke impact, noch impact op grondrechten, het gelijkheidsbeginsel en evenmin een budgettaire of bestuurlijke impact.

Implementatie

5. 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.

C. Totstandkomingsprocedure

6. Op 1 april jl. gaf de SERV aan in dit dossier geen advies te formuleren gezien de beperkte sociaaleconomische relevantie.

7. De Raad van State bracht op 23 juni 2022 een advies uit, met het nummer 71.583/3.

De opmerkingen in randnummer 3 en 5 werden verwerkt in het ontwerp van decreet (artikel 4 en artikel 7). Het opschrift wordt eveneens aangepast, gelet op het feit dat ingevolge het advies ook artikel 4.5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 van 17 juli 2020 wordt aangepast.

In randnummer 6 vraagt de Raad van State zich af of een vastgoedcommissaris in een bepaald dossier zijn waardebepaling kan laten voorgaan op die van de schatter-onderhandelaar. De Raad beveelt aan hierover de memorie van

toelichting aan te vullen. Daarnaast moet volgens de Raad van State nagegaan worden of aan het voorontwerp geen overgangsregeling moet worden toegevoegd, voor de gevallen waarin reeds vroeger een waardebepaling is uitgevoerd door een vastgoedcommissaris.

De ontworpen regelgeving volstaat, er dient derhalve niet voorzien te worden in een overgangsbepaling. Vanaf de inwerkingtreding van de ontworpen regelgeving zal in nieuwe dossiers de schatting steeds door de schatter-expert worden opgemaakt. In hangende dossiers waarin reeds een schatting werd opgemaakt door de commissaris zal diens schatting van toepassing blijven, behalve in die gevallen waarin een actualisatie nodig is. Dergelijke actualisatie zal, na inwerkingtreding van de ontworpen regelgeving, gebeuren op basis van een nieuwe schatting door de schatter-expert. De waarde wordt in dat geval aangepast.

D. Bevoegdheid van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest

8. Zoals aangegeven in artikel 1, regelt dit decreet een gemeenschaps- en gewestbevoegdheid. Artikel 2 en 3 hebben betrekking op een gewestbevoegdheid, artikel 4 tot en met 6 hebben betrekking op een gewest- en gemeenschapsbevoegdheid, vermits zij wijzigingen aanbrengen aan de Vastgoedcodex die ook betrekking heeft op een gewest- en gemeenschapsbevoegdheid.

II. Toelichting bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 2

In het kader van de reorganisatie van Vlabel zal de afdeling Vastgoedtransacties worden opgeheven. Gelet op het voorgaande kan dan ook niet meer naar deze afdeling verwezen worden. Artikel 17, §3 van het decreet betreffende de Brownfieldconvenanten van 30 maart 2007 verwijst expliciet naar de artikelen 3 t.e.m. 5 van de Vastgoedcodex. In die artikelen is er expliciet sprake van de Vlaamse Belastingdienst. Gelet op het voorgaande wordt "de afdeling Vastgoedtransacties" dan ook vervangen door "de Vlaamse Belastingdienst".

Artikel 3

In het kader van de reorganisatie van Vlabel zal de afdeling Vastgoedtransacties worden opgeheven, zodat de huidige formulering niet langer kan behouden blijven. Voortaan zal het afdelingshoofd van de afdeling bevoegd voor juridische dienstverlening binnen Vlabel in consensus met het afdelingshoofd bevoegd voor de taxatie van erf- en registratiebelastingen oordelen over de beroepen, voorzien in artikel 3.3.1.0.9/1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013.

Artikel 4

Voor de toelichting bij dit artikel kan verwezen worden naar de toelichting onder punt B. Probleemstelling en omgevingsanalyse.

Verder kan nog worden toegelicht dat omdat, net als de Vlaamse commissarissen, de schatters-onderhandelaars gemachtigd worden om binnen hun expertise de Vlaamse overheden te vertegenwoordigen, is het aangewezen dat deze personeelsleden expliciet worden aangewezen conform de besluiten van de Vlaamse Regering. Dit geeft, waar nodig, het tegen derden tegenstelbaar bewijs van hun bevoegdheden.

Artikel 5

Voor de toelichting bij dit artikel kan verwezen worden naar de toelichting onder punt B. Probleemstelling en omgevingsanalyse.

Artikel 6

Voor de toelichting bij dit artikel kan verwezen worden naar de toelichting onder punt B. Probleemstelling en omgevingsanalyse.

Artikel 7

Momenteel verwijst artikel 4.5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 naar de commissaris in het kader van de opmaak van schattingsverslagen. Ingevolge de reorganisatie binnen Vlabe zal die taak voortaan toekomen aan de schatter-onderhandelaar en niet langer aan de commissaris. Gelet op het voorgaande wordt de bepaling dan ook conform aangepast.

Artikel 8

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Matthias DIEPENDAELE