

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

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft:

- 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
- Definitieve goedkeuring

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.

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

Op 11 maart 2022, heeft de Vlaamse Regering beslist haar principiële goedkeuring te hechten aan een 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 (VR 2022 1103 DOC.0258/2BIS).

De Vlaamse minister, bevoegd voor Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed werd gelast over voornoemd voorontwerp van decreet het advies in te winnen van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen (SERV) en gemachtigd te beoordelen of voornoemd advies aanleiding kon geven tot aanpassing van de door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst. Verder werd hij gelast 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 hij oordeelde dat het voornoemde advies geen aanleiding gaf tot aanpassing van de door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst.

In uitvoering van deze beslissing werden de SERV op 18 maart jl. en de Raad van State op 24 mei jl. gevraagd een advies te willen verlenen bij het hiervoor vermelde voorontwerp van decreet.

Het ontwerp van decreet wordt dan ook na verwerking van voormelde adviezen opnieuw aan de Vlaamse Regering voorgelegd voor een definitieve goedkeuring met het oog op het indienen van een aangepast ontwerp van decreet in het Vlaams Parlement.

a) Wetgevingsadvies

Voor dit punt kan verwezen worden naar de nota aan de Vlaamse Regering bij de eerste principiële goedkeuring van het voorontwerp van decreet (VR 2022 1103 DOC.0258/1BIS).

b) Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen (SERV)

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

c) Raad van State

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 waardebeoordeling 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 waardebeoordeling 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. Als 'verantwoordelijke' voor het hele vastgoedproces is de commissaris natuurlijk wel degene die het overzicht in het dossier bewaart en die er voor moet zorgen dat alles kwalitatief verloopt. In het kader daarvan houdt zijn kwaliteitscontrole in dat hij een marginale toetsing van de schatting doet en vervolgens zijn handtekening zet onder het schattingsverslag. In de gevallen waarin die toetsing niet wordt doorstaan, gaat de commissaris hierover in eerste instantie in gesprek met de schatter-expert. In uitzonderlijke gevallen kan dit ertoe leiden dat de schatter-expert een nieuwe schatting zal moeten opmaken.

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

Voor dit punt kan verwezen worden naar de nota aan de Vlaamse Regering bij de eerste principiële goedkeuring van het voorontwerp van decreet (VR 2022 1103 DOC.0258/1BIS – punt 3A).

B. ESR-TOETS

Voor dit punt kan verwezen worden naar de nota aan de Vlaamse Regering bij de eerste principiële goedkeuring van het voorontwerp van decreet (VR 2022 1103 DOC.0258/1BIS – punt 3B).

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Voor dit punt kan verwezen worden naar de nota aan de Vlaamse Regering bij de eerste principiële goedkeuring van het voorontwerp van decreet (VR 2022 1103 DOC.0258/1BIS – punt 3C).

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Voor dit punt kan verwezen worden naar de nota aan de Vlaamse Regering bij de eerste principiële goedkeuring van het voorontwerp van decreet (VR 2022 1103 DOC.0258/1BIS – punt 3D).

4. VERDER TRAJECT

Na definitieve goedkeuring door de Vlaamse Regering, wordt het ontwerp van decreet ingediend in het Vlaams Parlement.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1° haar goedkeuring te hechten aan het bijgaande 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, en de bijhorende memorie van toelichting;

2° de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed te gelasten voornoemd ontwerp van decreet en de bijbehorende memorie van toelichting, in naam van de Vlaamse Regering, in te dienen bij het Vlaams Parlement.

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

Mathias DIEPENDAELE

Bijlagen:

- het goed te keuren ontwerp van decreet en bijbehorende memorie van toelichting
- de kennisgeving van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen;
- het advies van de Raad van State;