Stuk **2218** (2003-2004) – Nr. 1

V L A A M S P A R L E M E N T

Zitting 2003-2004

5 maart 2004

VOORSTEL VAN DECREET

– van de heren Kris Van Dijck, Jan Loones en Chris Vandenbroeke –

houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, wat het conformiteitsattest betreft

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

In alle onderhandse en authentieke akten van verkoop of van verhuring van meer dan negen jaar van een onroerend goed is de instrumenterende ambtenaar, meestal de notaris, verplicht te vermelden of voor het onroerende goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt. Dat gebeurt via navraag bij de gemeentelijke bevoegde diensten. Te vaak echter stellen we in de praktijk vast dat gepleegde bouwovertredingen bij het opstellen van de authentieke akten niet of te laat worden vastgesteld. De navraag bij de gemeentelijke bevoegde diensten geeft dus een pseudo-zekerheid dat hetgeen gekocht of gehuurd wordt ook stedenbouwkundig rechtszeker is. Dit leidt uiteraard tot rechtsonzekerheid bij de nieuwe eigenaars of huurders.

Met dit voorstel van decreet willen de indieners die onzekerheid wegnemen, door alle kopers of huurders voor meer dan negen jaar de mogelijkheid te bieden aan de instrumenterende ambtenaar een conformiteitsattest te vragen, dat opgesteld wordt door een door de overheid erkende deskundige, waarbij onder meer via een onderzoek ter plaatse vastgesteld wordt of er al dan niet een bouwovertreding rust op het betrokken onroerend goed.

Omdat het merendeel van de verkopen of langlopende verhuringen gaat over onroerende goederen waarop duidelijk geen bouwovertredingen rusten, stellen de indieners voor om dergelijk conformiteitsattest niet te verplichten. Dat leidt immers alleen maar tot extra kosten voor de koper of huurder. Wel wordt de instrumenterende ambtenaar verplicht te vragen aan de koper of huurder of hij het conformiteitsattest al dan niet wil en is hij verplicht die verklaring op te nemen in de akte. De vergoeding van de deskundige wordt betaald door de koper of huurder.

Een gelijkaardig systeem werkt al in het Waalse Gewest en ook de gemeente Genk is van plan om een dergelijk systeem in te voeren. Maar in tegenstelling tot het Waalse Gewest en de stad Genk, stellen de indieners van dit voorstel van decreet dus voor om het conformiteitsattest niet te verplichten bij alle koop- of huurcontracten. De koper of huurder heeft de vrijheid te beslissen, maar hij moet op de hoogte worden gebracht van de mogelijkheid.

De Vlaamse regering stelt de nadere regels en de procedure voor dit conformiteitsattest en de erkenning van de deskundigen vast.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 2

Het huidig artikel 137, § 1, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening verplicht de instrumenterende ambtenaar in alle onderhandse en authentieke akten van verkoop of van verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed te vermelden :

1° of er voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt ;

2° wat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed is, met de benamingen gebruikt in het plannenregister ;

3° of er voor het onroerend goed een dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 146 of 149 tot en met 151 en iedere in de zaak gewezen beslissing ;

4° of er op het onroerend goed een voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 63 ;

5° welke lasten en voorwaarden opgelegd zijn bij de verkavelingsvergunning.

Daaraan wordt toegevoegd dat ook de vermelding of de koper al dan niet een conformiteitsattest vroeg, moet gebeuren.

Dit artikel regelt eveneens de procedure van het

conformiteitsattest en de erkenning van de deskundigen. Centraal staat of de koper al dan niet een conformiteitsattest wil. Als dat het geval is, start de informerende ambtenaar de procedure en neemt hij contact met de erkende deskundige om de conformiteit te certificeren. De Vlaamse regering is verantwoordelijk voor de nadere regelen voor de procedure en de erkenning van de deskundigen.

Kris VAN DIJCK

Jan LOONES

Chris VANDENBROEKE

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Artikel 2

In artikel 137, § 1, van het decreet van 18 mei 1999, gewijzigd bij het decreet van 26 april 2000, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° aan het eerste lid wordt een 6° toegevoegd, dat luidt als volgt :

"6° het antwoord van de koper of de huurder op de vraag van de instrumenterende ambtenaar of er een conformiteitsattest moet worden afgeleverd." ;

2° een zevende en een achtste lid worden toegevoegd, die luiden als volgt :

"Indien om een conformiteitsattest verzocht wordt, stelt de instrumenterende ambtenaar een erkend deskundige aan. Deze erkende deskundige stelt een onderzoek in naar de overeenstemming van het onroerend goed met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften en levert in voorkomend geval een conformiteitsattest af. Indien het onroerend goed niet overeenstemt met de stedenbouwkundige voorschriften, deelt de erkende deskundige, bij aangetekend schrijven, de inbreuk of inbreuken mee aan de instrumenterende ambtenaar. De kostprijs van het onderzoek is ten laste van de koper of de huurder.

De Vlaamse regering stelt de nadere regels en voorwaarden vast inzake de erkenning van deskundigen en de procedure van aanvraag, aflevering, vorm en betaling van het conformiteitsattest.".

Artikel 3

Dit decreet treedt in werking op 1 januari 2005.

Kris VAN DIJCK
Jan LOONES
Chris VANDENBROEKE