



Vlaams
Parlement

stuk **176** (2014-2015) – Nr. 1
ingediend op 28 november 2014 (2014-2015)

Ontwerp van decreet

houdende de Vlaamse vastgoedcodex

INHOUD

Memorie van toelichting	3
Voorontwerp van decreet.....	15
Advies van de Raad van State	25
Ontwerp van decreet.....	35

MEMORIE VAN TOELICHTING

1. Inleiding

Op 11 oktober 2011 werd een akkoord gesloten over de Zesde Staatshervorming door acht politieke partijen: het zogenaamde Vlinderakkoord.

Naar aanleiding van de Zesde Staatshervorming worden heel wat bevoegdheden van de federale overheid naar de Vlaamse overheid overgeheveld. De Vlaamse Regering besliste op 20 juni 2014 over de verdeling van de nieuwe bevoegdheden over de verschillende beleidsdomeinen van de Vlaamse overheid. Zo werden de federale aankoopcomités toegewezen aan het beleidsdomein Financiën en Begroting (FB).

De Vlaamse Regering besliste op 20 september 2013 het aantal entiteiten van de Vlaamse overheid waar mogelijk terug te dringen, om aldus schaalvoordelen en efficiëntiewinsten te creëren. Het beleidsdomein FB wil een eventuele verdere verkokering dan ook zelf tegengaan, door de aankoopcomités onder te brengen onder een van haar eigen entiteiten.

Om functionele en logistieke redenen is het aangewezen deze aankoopcomités onder te brengen bij de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL). De Vlaamse dienst Vastgoedakten, die momenteel is ondergebracht bij het Departement FB, wordt voortaan eveneens, samen met de van origine federale aankoopcomités, ondergebracht bij de Vlaamse Belastingdienst.

Vanaf 1 januari 2015 zal de Vlaamse Belastingdienst de dienst van de geregionaliseerde registratie- en successierechten overnemen van de federale administratie AAPD (Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie). De federale aankoopcomités waren tot nog toe ondergebracht binnen diezelfde federale administratie AAPD.

Voor het uitoefenen van de dienst van deze belastingen heeft de Vlaamse Belastingdienst behoefte aan diverse gegevens die door de AAPD zullen worden aangeleverd. Omgekeerd zal VLABEL gegevens leveren aan de AAPD om deze in staat te stellen de onroerende documentatie bij te werken en actueel te houden.

Met de Vlaamse commissarissen dient een vergelijkbare gegevensuitwisseling te worden uitgewerkt. De Vlaamse commissarissen hebben behoefte aan gegevens uit de federale documentatie, zoals de eigendomstitels en de hypothecaire toestand van de te verwerven of te vervreemden goederen, alsook de nodige referentiepunten die als basis kunnen gebruikt worden bij de waardering van over te dragen goederen. De gegevens verzameld in het kader van de invordering van de registratie- en successierechten of andere Vlaamse belastingen kunnen herbruikt worden bij de taken die de Vlaamse commissarissen zullen uitvoeren. Ook toegangen tot andere gegevensdatabanken zoals rijksregister, Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO) en dergelijke meer zijn reeds voorzien bij VLABEL.

Omgekeerd zullen de Vlaamse commissarissen de door hen verleden akten ter registratie en ter overschrijving of inschrijving aanbieden bij de AAPD.

De lokale verankering die VLABEL voor de invordering van de registratie- en successierechten voorziet (in Brussel en dertien Vlaamse centrumsteden), biedt de gelegenheid om ook voor de commissarissen en hun administratieve ondersteuners lokale vestigingen te voorzien. Net zoals bij de registratie- en successierechten zal er uiteraard ook een centrale aansturing zijn die waakt over de eenvormige toepassing van de regelgeving.

In het kader van de inning van de registratie- en successierechten voorziet VLABEL de uitbouw van gespecialiseerde diensten die zich zullen toespitsen op het bepalen van de venale waarde van voornamelijk onroerende goederen en financiële activa. Deze venale waarde geldt voor de vermelde belastingen immers als heffingsgrondslag. Deze expertise kan eveneens aangewend worden bij het bepalen van een correcte vergoeding bij minnelijke of gerechtelijke onteigeningen of andere overdrachten van goederen. Uiteraard zal daarbij rekening worden gehouden met de finaliteit van de verrichtingen: de controle van de venale waarde is gericht op een correcte berekening en inning van de verschuldigde belasting, terwijl het voor de Vlaamse commissaris van belang is een correcte en volledige vergoeding aan te bieden voor de vrijwillige of gedwongen afstand van eigendommen, stopzetten van activiteiten of beëindiging van gebruiksrechten.

Een structureel opgezette samenwerking, zowel intern binnen de Vlaamse Gemeenschap, als extern met de professionele intermediatoren en experts, zal een verkokering verder vermijden. Deze samenwerking, intern en extern, zal er ook voor zorgen dat de unieke rol van de dienst niet zal leiden tot een monopolie op de dienstverlening, met alle daarbij behorende negatieve consequenties.

De taken die de Vlaamse Instrumenterende Ambtenaren, ondergebracht in de reeds eerder genoemde dienst Vastgoedakten, reeds uitvoerden, waren verankerd in verschillende decreten en uitvoeringsbesluiten. Deze regelgeving was bijzonder gefragmenteerd. Bovendien vereist de staatshervorming, en de nieuwe structuur naar aanleiding van de integratie van de aankoopcomités, een aanpassing en wijziging van de bestaande bevoegdheden en werking.

Onderhavig decreet voorziet dan ook niet enkel een regeling en werking van de bevoegdheden die overkomen in het kader van de aankoopcomités, het voorziet ook een consolidatie en actualisering van de regeling en werking van de reeds bestaande bevoegdheden die waren toegewezen aan de Vlaamse Instrumenterende Ambtenaren. Hoewel de bevoegdheden van deze laatste blijven bestaan in de nieuwe context, vervalt de term Vlaamse Instrumenterende Ambtenaar. Zij zullen voortaan Vlaamse commissarissen worden genoemd, ongeacht welke taken zij uitvoeren.

De gekozen titel voor dit decreet, de Vlaams vastgoedcodex, is een vlag die momenteel niet geheel de lading dekt. Wanneer de geregionaliseerde regelgeving in verband met de onteigeningen wordt uitgewerkt, kan deze een plaats krijgen in deze nieuwe Vlaamse codex.

2. Het decreet ten opzichte van de bestaande bevoegdheden van de Vlaams Instrumenterende Ambtenaren

De bevoegdheden van de Vlaams Instrumenterende Ambtenaren, die optreden als authenticerende derde, zijn overgenomen in dit decreet.

De types akten die kunnen worden verleden, elk als authenticerende derde, zijn in artikel 15 van het decreet gepreciseerd en duidelijker omschreven. Deze typen akten zijn allen akten die de Vlaams Instrumenterende Ambtenaren reeds konden authenticeren, dan wel akten die hier zeer sterk mee verbonden zijn, of sterk verbonden zijn met de context van onteigeningen.

De entiteiten waarvoor kan worden opgetreden is uitgebreid ten aanzien van de bestaande lijst. Dit in het kader van de staatshervorming, waarbij expliciet is gesteld dat het de bedoeling was om "de gemeenschappen en de gewesten toe te staan om te bepalen wie handelingen met een onroerend karakter kan authenticeren, waarbij een gemeenschap, gewest, een ondergeschikt bestuur, openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, of een orgaan dat aan de controle

of het administratief toezicht van een van de voornoemde overheden onderworpen is of een dochterentiteit van deze entiteit, partij is, alsook handelingen betreffende de organisatie en het interne bestuur van een entiteit die onderworpen is aan de controle of het administratief toezicht van een of meerdere van de voornoemde overheden of van een dochterentiteit van deze entiteit”.

Echter, in lijn met de ‘terugtrekkende overheid’, wordt enkel de mogelijkheid voor een dergelijke dienstverlening gecreëerd, en niet een verplichting of exclusiviteit. Bovendien wil de regering vermijden dat zij met belastinggelden een dienst opricht en subsidieert, die de vrije markt zou beconcurreren.

Hoewel het aangewezen lijkt dat de dienst ook voor andere overheden kan optreden (bijvoorbeeld bij geïntegreerde projecten), kan de Vlaamse Regering bepalen dat deze dienstverlening tegen betalende titel zal worden verleend.

3. Het decreet ten opzichte van de bestaande bevoegdheden van de Federale Aankoopcomités

Het is de bedoeling van dit decreet om de bestaande bevoegdheden van de Federale Aankoopcomités, voor zover deze overkomen, volledig over te nemen en te voorzien.

De aanpassingen situeren zich voornamelijk in de aanpassingen die nodig zijn om de bevoegdheden in de nieuwe structuur te kunnen uitvoeren.

Het decreet houdt hierbij vast aan het principe dat de Vlaamse commissarissen, gelijk de aankoopcomités, voor wat betreft de in het eerste gedeelte van dit decreet toegewezen bevoegdheden, kunnen optreden als orgaan van het Vlaamse Gewest en de Vlaamse Gemeenschap. Zij worden dan ook belast, net zoals de aankoopcomités voor de Federale Staat, met de verwerving van onroerende zaken voor deze twee entiteiten, inclusief de onteigeningen. Dit zonder het principe aan te tasten dat elke entiteit of minister, elk voor hun deel, bevoegd blijven voor het beheer van de activa en de onteigeningen.

4. Advies van de Raad van State

Op 19 november 2014 heeft de Raad van State, afdeling Wetgeving, een advies afgeleverd met nummer 56.740/1.

Dit advies bevat volgende inhoudelijke opmerkingen.

- 1) De bepalingen die in het ontwerp zijn opgenomen met betrekking tot de bevoegdheden en de werking van de Vlaamse Belastingdienst laten de organieke regels onverlet van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 juni 2004 tot oprichting van het agentschap Vlaamse Belastingdienst. Het is niet duidelijk hoe die organieke regels zich verhouden tot de ontworpen regeling en of die regels bijvoorbeeld gelden in zoverre er niet van wordt afgeweken in het ontwerp.

Zo is het bijvoorbeeld niet duidelijk of de uitvoering van artikel 18 van het ontwerp, betreffende het uitvaardigen van een dwangbevel, het voorwerp zal uitmaken van een specifiek besluit van de Vlaamse Regering, dan wel dat ook op dat punt de regeling zal gelden die is opgenomen in het voornoemde besluit van 11 juni 2004.

Hierop kan geantwoord worden dat er geen conflict is tussen onderhavig ontwerp van decreet en het vermelde besluit van 11 juni 2004 of de decreten van 22 februari 1995 (tot regeling van de invordering van de niet-fiscale schuldvorderingen).

Met het voorliggende ontwerp wordt een bevoegdheid geregeld die kadert binnen de Vlaamse Belastingdienst die werd opgericht bij besluit van de Vlaamse Regering van 11 juni 2004, maar voor het overige niet raakt aan de reeds bestaande en geregelde bevoegdheden opgenomen in dat besluit.

Ter gelegenheid van de uitvoering van voorliggend ontwerp van decreet zal tevens een aanpassing voorzien worden van het vermelde besluit van de Vlaamse Regering van 11 juni 2004 tot oprichting van het agentschap Vlaamse Belastingdienst.

Het artikel 18 waar de Raad van State naar verwijst voorziet de bevoegdheid tot het uitvaardigen van dwangbevelen inzake vorderingen die ontstaan uit of door de authentieke akten die zullen verleden worden door de afdeling Vastgoedtransacties van de Vlaamse Belastingdienst. Die bevoegdheid is momenteel nog niet voorzien door de decreten van 22 februari 1995 (tot regeling van de invordering van de niet-fiscale schuldvorderingen).

Gelet op deze en de hierna volgende opmerking van de Raad van State is het aangewezen het vermelde artikel 18 uit het ontwerp van decreet te schrappen. Deze bevoegdheid kan later op een betere en efficiëntere wijze geïntegreerd worden binnen de bestaande structuur van de diensten van VLABEL.

Te gepasten tijde zullen de voorstellen tot aanpassing van de decreten van 22 februari 1995 aan de Vlaamse Regering worden voorgelegd.

- 2) Bij artikel 18 van het ontwerp rijst de vraag hoe de erin vervatte regeling zich verhoudt tot de decreten van 22 februari 1995 "tot regeling van de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen" voor respectievelijk het Vlaamse Gewest en de Vlaamse Gemeenschap en de instellingen die eronder ressorteren.

Het artikel 18 uit het voorontwerp voorzag de bevoegdheid voor het uitvaardigen van dwangbevelen, het toekennen van uitstel van betaling, de mogelijkheid om gedeeltelijke betalingen eerst op het kapitaal aan te rekenen, gehele of gedeeltelijke kwijtschelding van schuld in intresten te verlenen, en dadingen aan te gaan.

Zoals hiervoor vermeld leidt deze en de hiervoor vermelde opmerking van de Raad van State ertoe deze bepaling uit het ontwerp van decreet te schrappen.

Het verdient de voorkeur deze invorderingsmogelijkheid op te nemen in de decreten van 22 februari 1995 om tot een eenvormige en efficiënte invordering bij de Centrale Invorderingscel van de Vlaamse Belastingdienst te komen.

In afwachting van deze aanpassing kunnen de in tussentijd ontstane en te innen vorderingen geïnd worden door middel van het afleveren van grossen welke ingevolge het artikel 20 van onderhavig voorontwerp van decreet kunnen worden afgeleverd voor elke authentieke administratieve akte waarvan de Vlaamse Belastingdienst de minuut bewaart.

- 3) De Raad van State merkt op dat er een bevoegdheidsprobleem kan ontstaan met betrekking tot de bepaling uit het voorontwerp van decreet die de schorsing voorziet van de uitvoering van een van valsheid betichte akte.

Gelet op deze opmerking wordt deze bepaling uit het ontwerp van decreet geschrapt, de Raad van State geeft immers zelf ook aan dat het opnemen van deze bepaling in het decreet wellicht overbodig is.

- 4) Op suggestie van de Raad van State wordt bij de artikelsgewijze toelichting een verduidelijking aangebracht bij het artikel 19 (voordien artikel 20 van het

voorontwerp), waar het gaat over de verzekering van de rechtszekerheid met betrekking tot de verschillende akten.

Ook bij het artikel 11 wordt in de artikelsgewijze bespreking een verduidelijking toegevoegd, waar het gaat over de akten die die door de Vlaamse commissarissen zullen kunnen verleden worden.

5. Toelichting bij de artikelen

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1

Verwijst naar de bevoegdheid van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest. Aangezien door alle entiteiten en instellingen van de Vlaamse overheid een beroep kan worden gedaan op de Vlaamse commissarissen, en er wat dat betreft geen onderscheid kan worden gemaakt tussen het Vlaamse Gewest en de Vlaamse Gemeenschap, heeft dit decreet betrekking op een gedeelde bevoegdheid.

Artikel 2

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Hoofdstuk 2. Bevoegdheden aangaande verwerving van onroerende goederen en onteigening

Artikel 3

De verschillende Vlaamse ministers zijn bevoegd, elk voor de aan hen toegewezen aangelegenheden, tot het beheer van de aan hen toevertrouwde middelen, waaronder onroerende goederen. Dit principe blijft ongewijzigd.

Dit artikel belast de Vlaamse Belastingdienst echter met alle verwervingen van onroerende goederen voor de Vlaamse Gemeenschap, dan wel het Vlaamse Gewest, waarbij zij optreden telkens wanneer een bepaalde entiteit van deze beide rechtspersonen dergelijke verwervingen wenst te doen. De Vlaamse Belastingdienst voert deze bevoegdheid uit, op initiatief van de desbetreffende entiteit of minister.

De Vlaamse Belastingdienst vertegenwoordigt daarbij dus de gemeenschap of het gewest, welke ook de betrokken minister is, bij de onderhandelingen en bij de ondertekening van de overeenkomsten tot aankoop of andere verwerving van het onroerend goed.

Dit is een gelijke werkwijze als die waarbij de aankoopcomités optreden als orgaan van de federale staat. Het bevestigt de rol van de Vlaamse Belastingdienst, binnen de context van de bevoegdheden van dit decreet, als orgaan van het Vlaamse Gewest en de Vlaamse Gemeenschap. Dit is noodzakelijk om de bevoegdheden die dit decreet wenst toe te schrijven aan de Vlaamse Belastingdienst en de Vlaamse commissarissen correct en efficiënt te kunnen uitvoeren.

De Vlaamse Belastingdienst kan ook overgaan tot het vervreemden van onroerende goederen voor rekening van het Vlaamse Gewest of de Vlaamse Gemeenschap, op verzoek van de entiteit of minister. Deze tussenkomst is echter facultatief, de entiteiten zijn niet verplicht beroep te doen op de diensten van de Vlaamse commissarissen en de Vlaamse Belastingdienst.

Betreft het geen minnelijke aankoop, maar een gerechtelijke onteigening, dan dient de regel te worden nageleefd, zoals door Hof van Cassatie gesteld, waarbij: "de

Staat, voor het gerecht, zijn rechten doet gelden door zijn organen, de hoofden van de belanghebbende ministeriele departementen, bijgestaan of vertegenwoordigd door ondergeschikten, handelend op bevel van hun overheid" (Cass. 27 februari 1947, Pas. I, 83).

De vordering moet dan worden ingesteld in naam van de betrokken minister. De Vlaamse Belastingdienst krijgt daarvoor, met de laatste paragraaf van dit artikel, delegatie voor het verrichten van de vervolgingen en het voeren van de procedure.

Artikel 4

De Vlaamse Belastingdienst kan niet als orgaan van het Vlaamse Gewest of de Vlaamse Gemeenschap optreden voor entiteiten met een van de gemeenschap of het gewest onderscheiden rechtspersoonlijkheid. Immers, het recht tot vertegenwoordiging van een rechtspersoon berust alleen bij de statutaire organen van die rechtspersoon.

Dit artikel voorziet echter de mogelijkheid voor die entiteiten die genoemd zijn in het artikel, of aan die entiteiten genoemd in een later decreet, om een beroep te doen op de diensten van de Vlaamse Belastingdienst.

Op basis van deze algemene decretale lastgeving kan de Vlaamse Belastingdienst alle bevoegdheden uitoefenen, met inbegrip van de rechtsvorderingen. Zij hoeven hierbij niet te doen blijken van een bijzondere lastgeving.

Artikel 5

De diensten van de Vlaamse Belastingdienst staan ook ter beschikking van de in dit artikel genoemde entiteiten, doch enkel wanneer deze entiteiten hiervoor een specifieke last geven. Het betreft hier dan ook het optreden van de Vlaamse Belastingdienst in het kader van een conventionele lastgeving.

De Vlaamse Belastingdienst kan voor deze entiteiten enkel optreden binnen de grenzen van deze lastgeving, en dient ook, tegenover derden, te laten blijken van deze lastgeving.

Voor de lokale besturen betekent dit bijvoorbeeld dat zij een beroep kunnen doen, mits conventionele lastgeving, op de Vlaamse Belastingdienst om de waarde van onroerende goederen die ze willen verwerven of vervreemden te ramen. Op dat vlak biedt dit artikel dezelfde mogelijkheden als voorheen voorzien was in de federale regels.

Artikel 6

Wanneer bij een te verlijden akte een koopsom wordt afgesproken, of een andere financiële verplichting overeengekomen wordt, kan de akte enkel worden verleden indien duidelijk is dat aan de financiële verplichting is voldaan. De Vlaamse commissaris dient zich hiervan dan ook te verzekeren.

Dit kan doordat de opdrachtgever de gelden heeft toevertrouwd aan de Vlaamse Belastingdienst, of doordat de opdrachtgever een betaalbewijs kan overleggen waarmee de tegenpartij daadwerkelijk genoegen neemt.

Artikel 7

Hoewel de verantwoordelijkheid van de wettigheid, regelmatigheid en correctheid van de dossiers blijft bij de opdrachtgevende entiteit of minister, kan het niet de

bedoeling zijn dat een administratieve authentieke akte zal worden verleden op basis van een onwettig of onregelmatig dossier.

De Vlaamse Belastingdienst controleert de door haar ontvangen dossiers dan ook op de wettigheid en regelmatigheid. Dossiers die tekortschieten in hun wettigheid of regelmatigheid dienen te worden aangepast of aangevuld door de opdrachtgevende entiteit of minister, alvorens er over kan worden gaan tot het verlijden van de betreffende akten.

Het komt de Vlaamse Belastingdienst echter niet toe, het dossier te toetsen op de opportuniteit.

Artikel 8

Indien een dossier wettig en regelmatig is, kan de Vlaamse Belastingdienst over gaan tot het opmaken en verlijden van de akten, en het verder behandelen van het dossier.

Eventuele belangenconflicten, zo zij niet raken aan wettigheid of regelmatigheid, hoeven hier geen impact op te hebben. In ieder geval dient de Vlaamse Belastingdienst zich afzijdig te houden van het conflict, en de regeling daarvan.

Gevolg gevend aan het advies van de Raad van State wordt de term "machten" uit het voorontwerp van decreet aangepast tot "openbare machten".

Artikel 9

Dit decreet zal de coördinatie van landmeters en experts aan de Vlaamse Belastingdienst toevertrouwen.

De coördinatie zal onder meer zorgen voor:

- eenvormig vooraf bepaalde kwaliteitsnormen waaraan alle landmeters en/of experts op een uniforme wijze moeten aan voldoen;
- eenvormig vastgestelde prijzen/vergoedingen waarvoor deze landmeters en/of experts hun taak dienen te volbrengen;
- eenvormig vooraf vastgestelde kwaliteitsnormen waaraan de te leveren prestaties moeten voldoen;
- eenvormig vooraf vastgestelde termijnen binnen dewelke deze prestaties dienen te worden uitgevoerd;
- één uniforme wijze waarop de prestaties gecontroleerd worden;
- eenvormig goed omschreven functionele selectiecriteria voor de aanduiding van landmeters en/of experts;
- de opbouw en uitbreiding van de nodige knowhow.

Bovendien zal de centralisatie van de informatie met betrekking tot de schattingen, de onderhandelingen en de technische resultaten, een beter overzicht voor de Vlaamse overheid bieden, waardoor over deze materie met kennis van zaken geoordeeld kan worden.

Juist omwille van de techniciteit en kennis in de afhandeling van minnelijke onteigeningen (en vastgoeddossiers in het algemeen) is het aangewezen deze materie te poolen om te vermijden dat er een amalgaam van kwaliteitsnormen wordt aangehouden en om een wildgroei van prijssettings over de verschillende entiteiten heen te voorkomen.

De tekstuele aanpassing gesuggereerd door de Raad van State wordt gevolgd.

Artikel 10

Zelfs als een decreet de Vlaamse Belastingdienst niet belast met het vervolgen van onteigeningen voor een welbepaalde entiteit, staan de ondersteunende diensten van de Vlaamse Belastingdienst nog altijd ter beschikking van deze entiteit.

De tekstuele aanpassing gesuggereerd door de Raad van State wordt gevolgd.

Artikel 11

De Vlaamse commissarissen kunnen, in de uitoefening van de bevoegdheden, authentiek administratieve akten verlijden, en authenticiteit verlenen aan contracten.

In het kader hiervan, dienen de Vlaamse commissarissen ook te beschikken over de bevoegdheden die hiermee samen hangen, en die nodig zijn om de akten effectief te kunnen (laten) gebruiken waarvoor zij bestemd zijn.

Bovendien zijn zij gemachtigd om alle handelingen te verrichten, die nodig zijn om de decretaal toegewezen bevoegdheden effectief te kunnen uitvoeren. Voor de omvang van deze patrimoniale handelingen wordt, onder meer, verwezen naar de federale bepalingen hieromtrent, zoals "alle verrichtingen met onroerend en domaniaal karakter" (protocol 5 maart 1985, BS 14 mei 1985), "alle domaniale bevoegdheden" (wet van 18 december 1986, BS 24 februari 1986) en "bevoegdheden met onroerend karakter" (programmawet van 6 juli 1989, BS 8 juli 1986). In ieder geval omvat dit onder meer de bevoegdheid tot het waarderen van de goederen die het voorwerp van de transactie vormen.

Toch wil dit niet zeggen dat alle mogelijke patrimoniale handelingen tot de bevoegdheden en taken van de Vlaamse commissarissen behoren, doch enkel diegenen die samenhangen met de bevoegdheden. De beperking aan de administratieve akten waarvoor de Vlaamse Belastingdienst bevoegd is, vloeit inderdaad voort uit het derde lid, laatste deelzin, in samenhang met de beperking van artikelen 3 tot en met 10.

De Vlaamse Belastingdienst mag immers enkel optreden in het kader van verwervings-, vervreemdings-, of onteigeningsdossiers. Enkel akten die samenhangen met deze bevoegdheden, zullen mogen worden verleden. Zo zal de Vlaamse Belastingdienst niet bevoegd zijn voor, bijvoorbeeld, het optreden voor een massa aan schuldeisers of de regeling van rangorde, het verlijden van akten van testament, echtscheiding en dergelijke, of het opmaken van notariële volmachten.

Het derde lid voorziet eveneens expliciet de mogelijkheid (in de eerste deelzin) tot het verlijden van akten wanneer een goed van het private patrimonium naar het overheidspatrimonium wordt overgedragen, dit om tegemoet te komen aan de wensen van het parlement en het Rekenhof daaromtrent.

Artikel 14, zijnde de akten die kunnen worden verleden als authenticerende derden, richt zich wel tot akten die los (kunnen) staan van vastgoed materies. Maar die staan, gezien de aard van het optreden van de Vlaamse Belastingdienst, los van de akten bedoeld in artikel 11.

Wanneer zij optreden voor rekening van de overheid, en het onroerend goed in het overheidsdomein zal worden opgenomen, handelt de Vlaamse commissaris hierbij in twee hoedanigheden, allereerst als partij bij de overeenkomst, daarnaast verleent de Vlaamse commissaris een authentiek karakter aan die akte volgens het traditioneel beginsel van de authenticiteit van de overheidsakten.

De Vlaamse commissaris zal altijd een dossier opvolgen op verzoek van een andere entiteit. Het is deze entiteit die de modaliteiten en specificiteiten van het dossier zal bepalen. De Vlaamse commissaris dient deze onderrichtingen te volgen.

Uiteraard dient de Vlaamse commissaris hierbij de relevante regels te volgen, zoals ook hetgeen bepaald is in artikel 7 van dit decreet. De Vlaamse Regering kan nog nadere regels vaststellen aangaande de behandeling van het dossier, om er voor te zorgen dat elk dossier correct kan worden uitgevoerd.

De Vlaamse Regering kan een vergoeding bepalen die moet worden betaald door de opdrachtgever. De Vlaamse Regering kan deze vergoeding bepalen per categorie aan opdrachtgevers of bevoegdheden. Bovendien kan de Vlaamse Regering bepalen aan bepaalde opdrachtgevers, of voor bepaalde diensten, geen vergoeding te vragen, of de vergoeding op nihil te zetten.

Artikel 12

Naast de omschrijving van de entiteiten of instellingen voor wie de Vlaamse commissarissen kunnen optreden, is er nog een geografische beperking. Zij kunnen enkel optreden indien het onroerend voorwerp van de akte in het Nederlandse taalgebied of het tweetalige gebied Brussel-Hoofdstad ligt.

Dit belet uiteraard niet dat de Vlaamse commissaris kan optreden in heel België. Het is immers noodzakelijk dat de akten door heel België gebruikt kunnen worden. Bovendien is het mogelijk dat voor bepaalde goederen in het Nederlandse taalgebied of het tweetalige gebied Brussel-Hoofdstad, de eigenaars of partijen buiten deze geografische afbakening woonachtig zijn. Het is dan mogelijkwijs noodzakelijk om hierbuiten te kunnen optreden.

Gevolg gevend aan het advies van de Raad van State wordt de terminologie omgevormd tot het Nederlandse taalgebied of het tweetalige gebied Brussel-Hoofdstad.

Artikel 13

In het geval een onteigeningsbevoegde entiteit een beroep doet op de Vlaamse Belastingdienst of diens Vlaamse commissarissen, kunnen deze laatsten alle bevoegdheden uitoefenen en ten dienste stellen van de entiteit die ze zouden hebben als ware de entiteit het Vlaamse Gewest of de Vlaamse Gemeenschap. Hierbij wordt als het ware een 'fictieve' organieke vertegenwoordiging gecreëerd.

Artikel 14

Naast de bevoegdheid om het authentiek karakter te verlenen aan de authentiek administratieve akte volgens het traditioneel beginsel van de authenticiteit van de overheidsakten, en de bevoegdheid om op te treden binnen de context van onteigeningen, kunnen de Vlaamse commissarissen ook optreden als authenticerende derde. In het kader van dit laatste kunnen zij verschillende, welbepaalde, akten opstellen en verlijden.

Wederom, om deze akten effectief te kunnen (laten) gebruiken waarvoor zij bestemd zijn, zijn de Vlaamse commissarissen bevoegd om de handelingen te doen die samenhangen met het verlijden van deze akten, zoals de bewaring, het uitvaardigen van grossen en uitgiften, en dergelijk meer.

Voor de akten van kredietopneming wordt verwezen naar de akten voor kredietopneming die nu reeds voor de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)

en de sociale huisvestingsmaatschappijen worden opgemaakt door de federale aankoopcomités.

Artikel 15

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 16

Als authenticerende derde mogen de Vlaamse commissarissen enkel optreden indien minstens één van de partijen een welbepaalde entiteit is. Het is immers niet de bedoeling om de Vlaamse commissaris te laten optreden als authenticerende derde wanneer de partijen enkel private partijen, of partijen buiten het bereik van de Vlaamse overheid, zijn.

Artikel 17

Hoewel de verantwoordelijkheid van de wettigheid, regelmatigheid en correctheid van de dossiers blijft bij de opdrachtgevende entiteit of minister, kan het niet de bedoeling zijn dat er authenticiteit zal worden verleend op basis van onregelmatige stukken.

De Vlaamse Belastingdienst controleert de door haar ontvangen dossiers dan ook op de wettigheid en regelmatigheid. Dossiers die tekortschieten in hun wettigheid of regelmatigheid dienen te worden aangepast of aangevuld door de opdrachtgevende entiteit of minister, alvorens er over kan worden gaan tot het verlenen van authenticiteit of het verder behandelen van het dossier.

Het komt de Vlaamse Belastingdienst of diens Vlaamse commissarissen hier echter ook niet toe, het dossier te toetsen op de opportuniteit.

Artikel 18

Dit artikel heeft tot doel een decretale basis te voorzien om de akten, in de context van de bevoegdheden van dit decreet, in gedematerialiseerde vorm te kunnen opmaken, en te ondertekenen.

Ter vergelijking, voor de notariële akten is eveneens de definitie van akte aangevuld door te preciseren dat de akte op elke informatiedrager kan geplaatst worden, en dus ook een zuiver elektronisch bestaan kan leiden.

Dit decreet heeft tot doel dit algemene principe over te nemen voor de door de Vlaamse commissarissen verleden akte.

Uiteraard is het belangrijk dat dezelfde garanties inzake confidentialiteit en onveranderlijkheid van de gedematerialiseerde akten kunnen worden geboden, als voor de akten in de traditionele papieren vorm.

Omdat dit nog niet voldoende is gerealiseerd, en omdat de impact op andere regelgeving nog onvoldoende gekend is, is het vooralsnog aan de Vlaamse Regering overgelaten om de modaliteiten voor de gedematerialiseerde akte te bepalen. Zolang deze nog niet bepaald zijn, is de mogelijkheid tot het verlijden van een gedematerialiseerde akte enkel nog een theoretische mogelijkheid, die het decreet alleszins klaar moet maken voor de toekomst.

Artikel 19

Hoewel de Vlaamse Regering de modaliteiten van de vormvereisten mag bepalen, dient zij zich hierdoor te laten beperken door de rechtszekerheid van de burger. De vormvereisten mogen niet dusdanig afwijken van de geldende vormvereisten voor andere typen van akten (zoals notariële), dat een burger door het verschil zou kunnen (mogen) twijfelen aan de geldigheid van de akte van de Vlaamse commissaris. Het zou dan ook voor de hand liggen om de door de Vlaamse Regering vast te stellen vormvereisten dicht aan te laten sluiten bij hetgeen in de Ventôsewet is bepaald.

Artikel 20

De door de Vlaamse commissarissen verleden akten zijn authentieke, of geauthentificeerde, akten, en hebben de eigenschappen die daar aan eigen zijn.

Bij het voorontwerp van decreet suggereerde de Raad van State een verduidelijking van de redactie opdat beter tot uiting zou komen dat enkel de bevoegdheid tot het verlenen van grossen wordt beoogd. Deze verduidelijking werd ingevoegd.

Artikel 21

De minuut wordt bewaard door de Vlaamse Belastingdienst. De Vlaamse Regering stelt hiervoor de modaliteiten op, zodat de onveranderlijkheid, echtheid en vertrouwelijkheid van deze akten gewaarborgd worden.

Artikel 22

De legalisatie van akten is voorzien bij artikel 28 van de Wet op het Notarisambt (Ventôsewet). De te volgen procedure daarvan is geregeld in het Gerechtelijk Wetboek. Hierbij dient vanzelfsprekend ook rekening te worden gehouden met het verdrag van 25 mei 1987 betreffende de afschaffing van de legalisatie van akten in de lidstaten van de Europese Gemeenschappen.

Artikel 23

Onder gelijkwaardige waarborgen als voor artikel 21 zal de Vlaamse Belastingdienst eveneens het repertorium van de akten bijhouden.

Artikel 24

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 25

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 26

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 27

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Voor de minister-president van de Vlaamse Regering,

Viceminister-president van de Vlaamse Regering,
Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering,
Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS

De Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie,

Annemie TURTELBOOM

VOORONTWERP VAN DECREET



Ontwerp van decreet houdende de Vlaamse vastgoedcodex

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Begroting, Financiën, en Energie;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Dit decreet regelt een gemeenschaps- en gewestaangelegenheid.

Art. 2. In dit decreet wordt verstaan onder:

1° Vlaamse Belastingdienst: het intern verzelfstandigd Agentschap opgericht door de Vlaamse Regering bij besluit van 11 juni 2004 tot oprichting van het agentschap Vlaamse Belastingdienst.

2° Vlaamse commissarissen: de personeelsleden van de Vlaamse Belastingdienst die worden aangewezen conform de besluiten van de Vlaamse Regering, en die belast zijn met de uitvoering van de bepalingen van dit decreet;

3° LRM: de naamloze vennootschap Limburgse Reconversie­maatschappij opgericht bij notariële akte van 1 februari 1994, bij uittreksel gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 24 februari 1994 onder het nummer 940224-318, met inbegrip van alle latere wijzigingen van de statuten;

4° PMV: de naamloze vennootschap Participatiemaatschappij Vlaanderen opgericht bij notariële akte van 31 juli 1995, bij uittreksel gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 25 augustus 1995 onder het nummer 950825-236, met inbegrip van alle latere wijzigingen van de statuten;

5° VPM: de naamloze vennootschap Vlaamse Participatiemaatschappij opgericht bij notariële akte van 4 november 1997, bij uittreksel gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 22 november 1997 onder het nummer 971122-226, met inbegrip van alle latere wijzigingen van de statuten.

Hoofdstuk 2. De entiteiten waarvoor de Vlaamse Belastingdienst kan optreden voor het verwerven, vervreemden en onteigenen van onroerende goederen

Art. 3. De Vlaamse Belastingdienst verwerft onroerende goederen voor rekening van het Vlaamse Gewest of de Vlaamse Gemeenschap.

De Vlaamse Belastingdienst kan overgaan tot het vervreemden van onroerende goederen voor rekening van het Vlaamse Gewest of de Vlaamse Gemeenschap.

De Vlaamse Belastingdienst verricht de vervolgingen en voert de onteigeningsprocedures in naam van de betrokken minister.

Art. 4. §1. De Vlaamse Belastingdienst kan onroerende goederen verwerven en vervreemden voor rekening en op verzoek van de volgende openbare instellingen zonder daarbij tegenover derden van een bijzondere lastgeving te moeten doen blijken:

1° intern of extern verzelfstandigde agentschappen met rechtspersoonlijkheid als vermeld in het kaderdecreet bestuurlijk beleid van 18 juli 2003, met uitzondering van de privaatrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigde agentschappen;

2° de LRM, voor zover het Vlaamse Gewest rechtstreeks of onrechtstreeks enige aandeelhouder is;

3° de PMV, voor zover het Vlaamse Gewest rechtstreeks of onrechtstreeks enige aandeelhouder is;

4° de VPM, voor zover het Vlaamse Gewest rechtstreeks of onrechtstreeks enige aandeelhouder is;

5° de Vlaamse openbare instellingen type A, type B, en sui generis, vermeld in artikel 4, §1, 2°, van het decreet van 8 juli 2011 houdende regeling van de begroting, de boekhouding, de toekenning van subsidies en de controle op de aanwending ervan, en de controle door het Rekenhof.

Daarnaast kan de Vlaamse Belastingdienst onroerende goederen verwerven en vervreemden voor rekening van elke andere openbare instelling met rechtspersoonlijkheid, als dat door een decreet is voorgeschreven, zonder daarbij tegenover derden van een bijzondere lastgeving te moeten doen blijken.

De Vlaamse Belastingdienst is belast met het uitoefenen van alle bevoegdheden die bij decreet zijn opgedragen voor de verwerving en vervreemding van onroerende goederen voor rekening van openbare instellingen met rechtspersoonlijkheid.

Art. 5. De Vlaamse Belastingdienst kan onroerende goederen verwerven en vervreemden voor rekening van de volgende entiteiten, als die de Vlaamse Belastingdienst daarvoor last geven:

1° de dochterondernemingen van LRM, PMV en VPM, voor zover ze aan één van de onderstaande voorwaarden voldoen:

a) de enige aandeelhouder is LRM, PMV of VPM;

b) de enige aandeelhouders zijn het Vlaamse Gewest en LRM, PMV of VPM;

c) de enige aandeelhouders zijn LRM en één of meer van haar dochtervennootschappen;

d) de enige aandeelhouders zijn PMV en één of meer van haar dochtervennootschappen;

e) de enige aandeelhouders zijn VPM en één of meer van haar dochtervennootschappen;

2° ondergeschikte besturen als vermeld in artikel 6, §1, VIII, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen;

3° openbare centra voor maatschappelijk welzijn;

4° entiteiten die aan de controle of het administratief toezicht van een van de voornoemde overheden, het Vlaamse Gewest of de Vlaamse Gemeenschap onderworpen is, of een dochterentiteit van die entiteit;

5° onteigeningsgemachtigde besturen, voor zover zij niet begrepen zijn onder artikel 3 of 4 van dit decreet.

Art. 6. Als de Vlaamse Belastingdienst belast wordt met de aankoop of de onteigening van een onroerend goed, moet de opdrachtgever, voor het moment van ondertekening van de akte, ofwel ervoor zorgen dat aan de Vlaamse Belastingdienst voldoende budget beschikbaar is gesteld, ofwel

aan de Vlaamse Belastingdienst een betaalbewijs overleggen waarmee alle partijen genoegen nemen.

Art. 7. De Vlaamse Belastingdienst controleert de toevertrouwde dossiers op hun wettigheid en regelmatigheid.

Art. 8. In geval van belangenconflict tussen machten, entiteiten of instellingen die bevoegd zijn te onteigenen, houdt de Vlaamse Belastingdienst zich, voor de uitvoering van de bevoegdheden die dit decreet aan de Vlaamse Belastingdienst toewijst, buiten de regeling van dat conflict.

Art. 9. De Vlaamse Belastingdienst coördineert de aanwijzing van landmeters of experts bij de afhandeling van vastgoeddossiers in het algemeen, en de onteigeningen in het bijzonder, voor de entiteiten waarvoor het met toepassing van artikel 3 tot en met 5 optreedt.

Art. 10. Als de Vlaamse Belastingdienst niet bij decreet belast is met het vervolgen van de onteigeningen, kan het door de instellingen vermeld in artikel 4 niettemin om alle mogelijke bijstand in de procedure worden verzocht.

Hoofdstuk 3. De uitvoering van de bevoegdheden

Art. 11. §1. De Vlaamse commissarissen zijn gemachtigd om authentieke administratieve akten te verlijden waaraan partijen de authenticiteit van overheidsakten moeten of willen doen verlenen, de dagtekening ervan te verzekeren en er grossen en uitgiften van af te geven.

De Vlaamse commissarissen zijn gemachtigd om alle noodzakelijke of nuttige handelingen te verrichten met het oog op een efficiënte en volledige afhandeling van de opdracht.

De Vlaamse commissarissen zijn bevoegd tot het verlijden van de authentieke administratieve akten als het goed in het overheidspatrimonium moet worden opgenomen, of als de wet of het decreet hun daarvoor de bevoegdheid verleent.

De Vlaamse commissarissen zijn gemachtigd om in de authentieke administratieve akten geldig kwijting te verlenen en de hypotheekbewaarder te ontslaan van het nemen van een ambtshalve inschrijving bij de overschrijving van de akte.

§2. Bij het uitoefenen van die bevoegdheden voeren de Vlaamse commissarissen alle taken uit die voor de verrichtingen nodig zijn volgens de onderrichtingen van de entiteit of de instelling die op hun diensten een beroep doet.

De Vlaamse Regering kan verdere invulling geven aan de manier waarop die taken moeten worden uitgevoerd. De Vlaamse Regering waakt daarbij over de toepassing van de wettelijke en decretale verplichtingen, en verzekert de ongestoorde en efficiënte dienstverlening.

§3. De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen een vergoeding moet worden betaald voor de dienstverlening, en bepaalt de hoogte van die vergoedingen.

Art. 12. De Vlaamse Commissarissen zijn enkel gemachtigd op te treden als het onroerend voorwerp van de administratieve authentieke akte in het Vlaamse Gewest of het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest ligt.

Art. 13. De Vlaamse commissarissen kunnen, op verzoek van iedere openbare macht of instelling die gemachtigd is te onteigenen ten algemenen nutte, alle bevoegdheden uitoefenen met onroerend karakter die ze op zich nemen in naam en voor rekening van het Vlaamse Gewest of de Vlaamse Gemeenschap krachtens de decreten en hun uitvoeringsbesluiten.

Hoofdstuk 4. Het optreden als authenticerende derde

Art. 14. De Vlaamse commissarissen mogen, als authenticerende derde, overgaan tot het verlijden van:

- 1° akten van verwervingen en vervreemdingen;
- 2° akten houdende vestiging van zakelijke rechten;
- 3° akten houdende huurovereenkomsten en opheffing van bestaande inschrijvingen;
- 4° akten betreffende openbare verkopen, en de organisatie daarvan;
- 5° akten betreffende de oprichting, de organisatie, de statuten en het intern bestuur van rechtspersonen;
- 6° akten van dading;
- 7° basisakten;
- 8° akten van verkaveling, herverkaveling, of ruilverkaveling;
- 9° akten van kwijting;
- 10° akten van kredietopening.

Voor de akten, vermeld in het eerste lid, zijn de Vlaamse commissarissen bevoegd om authenticiteit te verlenen aan die akten, de dagtekening ervan te verzekeren, ze in bewaring te houden en er grossen en uitgiften van af te geven.

Art. 15. De Vlaamse commissarissen mogen onroerende goederen openbaar verkopen. Die onroerende goederen mogen alleen aan de hoogst- en laatstbiedende worden toegewezen.

Art. 16. De akten, vermeld in artikel 15, eerste lid, mogen alleen door de Vlaamse commissarissen worden verleden als minstens één van de partijen in de akte een van de volgende entiteiten is, en als die partij de Vlaamse commissarissen hiertoe last heeft gegeven:

- 1° de Vlaamse Gemeenschap;
- 2° het Vlaamse Gewest;
- 3° een intern of extern verzelfstandigd agentschap als vermeld in het kaderdecreet bestuurlijk beleid van 18 juli 2003, met uitzondering van de privaatrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigde agentschappen;
- 4° LRM, PMV en VPM, voor zover het Vlaamse Gewest rechtstreeks of onrechtstreeks enige aandeelhouder is;
- 5° de dochterondernemingen van LRM, PMV en VPM, voor zover ze aan één van de onderstaande voorwaarden voldoen:
 - a) de enige aandeelhouder is LRM, PMV of VPM;
 - b) de enige aandeelhouders zijn het Vlaamse Gewest en LRM, PMV of VPM;
 - c) de enige aandeelhouders zijn LRM en één of meer van haar dochtervennootschappen;
 - d) de enige aandeelhouders zijn PMV en één of meer van haar dochtervennootschappen;
 - e) de enige aandeelhouders zijn VPM en één of meer van haar dochtervennootschappen;
- 6° de Vlaamse openbare instellingen type A, type B, en sui generis, vermeld in artikel 4, §1, 2°, van het decreet van 8 juli 2011 houdende regeling van de begroting, de boekhouding, de toekenning van subsidies en de controle op de aanwending ervan, en de controle door het Rekenhof;
- 7° een ondergeschikt bestuur als vermeld in artikel 6, §1, VIII, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen;
- 8° een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn;

9° een entiteit die aan de controle of het administratief toezicht van een van de voornoemde overheden onderworpen is of een dochterentiteit van die entiteit.

Art. 17. §1. De Vlaamse commissarissen controleren de aan hen toevertrouwde opdracht tot verlijden van de akte op de wettigheid en regelmatigheid.

§2. Bij het uitoefenen van de bevoegdheden voeren de Vlaamse commissarissen alle taken uit die voor de verrichtingen nodig zijn volgens de onderrichtingen van de entiteit of de instelling die op hun diensten een beroep doet.

De Vlaamse Regering kan verdere invulling geven aan de manier waarop die taken moeten worden uitgevoerd. De Vlaamse Regering waakt daarbij over de toepassing van de wettelijke en decretale verplichtingen, en verzekert de ongestoorde en efficiënte dienstverlening.

Hoofdstuk 5. Uitvaardigen van een dwangbevel

Art. 18. §1. De Vlaamse commissarissen zijn belast met het invorderen van de zekere, vaststaande en opeisbare niet-fiscale schuldvorderingen die in de door de Vlaamse commissarissen verleden akte in het voordeel van het Vlaamse Gewest of de Vlaamse Gemeenschap werden erkend.

De Vlaamse Regering is gemachtigd om een dwangbevel uit te vaardigen.

Het dwangbevel wordt geïssueerd en uitvoerbaar verklaard door de Vlaamse Regering en wordt betekend bij exploit van een gerechtsdeurwaarder.

§2. Onder voorbehoud van specifieke regelingen in wetten, decreten en verordeningen, is de Vlaamse Regering, gemachtigd om aan de schuldenaars van de schuldvorderingen, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, die bijzondere omstandigheden kunnen bewijzen, uitstel van betaling toe te staan en gedeeltelijke betalingen eerst op het kapitaal aan te rekenen.

De Vlaamse Regering kan gehele of gedeeltelijke kwijtschelding van de schuld in intresten verlenen als de schuldenaar kennelijk onvermogen is.

In de gevallen waarin de toestand van de schuldenaar te goeder trouw dat wettigt, kan de Vlaamse Regering met hem dadingen aangaan.

De Vlaamse Regering mag de bevoegdheden vermeld in lid 2 en 3 van paragraaf 1, en de bevoegdheden vermeld in lid 1 en 2 van paragraaf 2, delegeren.

Hoofdstuk 6. De akte opgesteld door de Vlaamse commissaris

Art. 19. §1. De door de Vlaamse commissarissen verleden akte kan zowel op papier als in gedematerialiseerde vorm worden verleden.

De akten kunnen zowel op schriftelijke als op elektronische wijze ondertekend worden.

§2. Voor de gedematerialiseerde akte en het gebruik van de elektronische handtekening bepaalt de Vlaamse Regering de modaliteiten die nodig zijn om de onveranderlijkheid, de vertrouwelijkheid en de bewaring van de akte te waarborgen.

Art. 20. De Vlaamse Regering kan verdere modaliteiten bepalen met betrekking tot de vormvereisten van de akten. De Vlaamse Regering verzekert daarbij de rechtszekerheid met betrekking tot de verschillende akten.

Art. 21. Alle door de Vlaamse commissarissen verleden akten leveren bewijs op in rechte en zijn in heel België uitvoerbaar.

In geval van strafvordering wegens valsheid wordt de uitvoering van de van valsheid betichte akte geschorst door het arrest waarbij de kamer van inbeschuldigingstelling de zaak naar het assisenhof verwijst of, in geval van correctionalisering van het misdrijf, door de uitspraak van het gerecht dat de zaak naar de correctionele rechtbank verwijst. In geval van een valsheidsincident kan de burgerlijke rechtbank, afhankelijk van de ernst van de omstandigheden, de uitvoering van de akte voorlopig schorsen.

Als in een akte wordt verwezen naar een vroeger verleden akte, zijn beide akten samen uitvoerbaar als ze beide voldoen aan de geldende vormvereisten. In de meest recente akte moet bovendien de verklaring van de partijen worden opgenomen waarin ze bevestigen dat beide akten één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

Art. 22. De Vlaamse Belastingdienst bewaart de minuut van alle akten die zijn Vlaamse commissarissen hebben verleden, conform de modaliteiten bepaald door de Vlaamse Regering.

Art. 23. De akten worden gelegaliseerd als dat vereist is om ze te kunnen doen gelden buiten het grondgebied van België.

Art. 24. De Vlaamse Belastingdienst houdt repertorium van alle akten die de Vlaamse commissarissen hebben verleden, conform de modaliteiten bepaald door de Vlaamse Regering.

Hoofdstuk 7. Slotbepalingen

Art. 25. In het decreet van 7 mei 2004 betreffende de investeringsmaatschappijen van de Vlaamse overheid worden de volgende artikelen opgeheven:

1° artikel 4bis, ingevoegd bij het decreet van 8 juli 2011;
2° artikel 5bis, ingevoegd bij het decreet van 8 juli 2011;
3° artikel 6bis, ingevoegd bij het decreet van 8 juli 2011.

Art. 26. In het decreet van 18 december 2009 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2010 worden de volgende artikelen opgeheven:

1° artikel 94, gewijzigd bij het decreet van 8 juli 2011;
2° artikel 95 en 96;
3° artikel 97, gewijzigd bij het decreet van 9 november 2012.

Art. 27. Artikel 21 van het decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012 wordt opgeheven.

Art. 28. Dit decreet treedt in werking op een door de Vlaamse Regering vast te stellen datum en uiterlijk op 1 maart 2015.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie,

Annemie TURTELBOOM

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE



RAAD VAN STATE

afdeling Wetgeving

advies 56.740/1
van 19 november 2014

over

een voorontwerp van decreet ‘houdende de Vlaamse
vastgoedcodex’

Op 20 oktober 2014 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een voorontwerp van decreet ‘houdende de Vlaamse vastgoedcodex’.

Het ontwerp is door de eerste kamer onderzocht op 12 november 2014. De kamer was samengesteld uit Marnix VAN DAMME, kamervoorzitter, Wilfried VAN VAERENBERGH en Wouter PAS, staatsraden, Marc RIGAUX, assessor, en Wim GEURTS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Kristine Bams, eerste auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 19 november 2014.

*

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond¹, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET VOORONTWERP VAN DECREET

2. Het om advies voorgelegde voorontwerp van decreet strekt tot het vaststellen van de “Vlaamse vastgoedcodex”. In het ontwerp wordt de uitoefening van de bevoegdheden van de vroegere federale aankoopcomités geregeld. Rekening houdend met het gegeven dat deze comités zijn geregionaliseerd naar aanleiding van de Zesde Staatshervorming worden de bevoegdheden van die comités geïntegreerd in de dienst Vastgoedakten. Daarnaast worden de regels betreffende de al bestaande bevoegdheden van de Vlaamse Instrumenterende Ambtenaren, die handelen als authenticerende derde, geconsolideerd en geactualiseerd.²

De benaming “Vlaamse Instrumenterende Ambtenaren” verdwijnt en wordt vervangen door die van “Vlaamse Commissarissen”³. De Vlaamse Commissarissen zijn personeelsleden van de Vlaamse Belastingdienst die een intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid is dat is opgericht binnen het Vlaams Ministerie van Financiën en Begroting. Met het centraliseren van de taken van de vroegere federale aankoopcomités en die van de dienst Vastgoedakten bij de Vlaamse Belastingdienst wordt naar een meer efficiënte en rationele regeling gestreefd.

Het is de bedoeling om de ontworpen codex mettertijd aan te vullen met sommige andere materies, zoals die inzake onteigeningen.⁴

ALGEMENE OPMERKING

3. De bepalingen die in het ontwerp zijn opgenomen met betrekking tot de bevoegdheden en de werking van de Vlaamse Belastingdienst laten de organieke regels onverlet van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 juni 2004 ‘tot oprichting van het agentschap Vlaamse Belastingdienst’. Het is niet duidelijk hoe die organieke regels zich verhouden tot de

¹ Aangezien het om een voorontwerp van decreet gaat, wordt onder “rechtsgrond” de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

² De decreetgever maakt in het ontwerp derhalve gebruik van bevoegdheden waarover hij al beschikte vóór de Zesde Staatshervorming en van bevoegdheden die pas met de Zesde Staatshervorming werden overgedragen (zie, wat die laatste categorie betreft, de artikelen 6*quinquies* en 79 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 ‘tot hervorming der instellingen’).

³ De vermelding van de betrokken “Vlaamse Commissarissen” dient op een eenvormige wijze te gebeuren in de tekst van het ontwerp. Nu is dat niet het geval. Vgl. bijvoorbeeld artikel 12 (“Vlaamse Commissarissen”), met artikel 13 (“Vlaamse commissarissen”).

⁴ In de memorie van toelichting wordt er in dat verband op gewezen dat “[d]e gekozen titel voor [het] decreet [...] een vlag [is] die momenteel niet geheel de lading dekt” en dat “[w]anneer de geregionaliseerde regelgeving i.v.m. de onteigeningen wordt uitgewerkt, [...] deze een plaats [kan] krijgen in deze nieuwe Vlaamse codex”.

ontworpen regeling en of die regels bijvoorbeeld gelden in zoverre er niet van wordt afgeweken in het ontwerp.

Zo is het bijvoorbeeld niet duidelijk of de uitvoering van artikel 18 van het ontwerp, betreffende het uitvaardigen van een dwangbevel, het voorwerp zal uitmaken van een specifiek besluit van de Vlaamse Regering, dan wel dat ook op dat punt de regeling zal gelden die is opgenomen in het voornoemde besluit van 11 juni 2004.

De rechtszekerheid zou ermee zijn gebaat indien in de memorie van toelichting enige verduidelijking zou worden gegeven in verband met de samenhang van de ontworpen regeling met die van het laatstgenoemde besluit.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 8

4. De term “machten”, in artikel 8 van het ontwerp, duidt volgens de gemachtigde op “overheden” of “openbare machten”. Het verdient aanbeveling om het woord “machten” in artikel 8 te vervangen door één van de twee voornoemde termen.

Artikel 9

5. Ter wille van de leesbaarheid schrijve men aan het einde van artikel 9 van het ontwerp “waarvoor hij met toepassing van artikel 3 tot en met 5 optreedt” in plaats van “waarvoor het met toepassing van artikel 3 tot en met 5 optreedt”.

Ook in artikel 10 van het ontwerp schrijve men “kan hij door de instellingen” in plaats van “kan het door de instellingen”.

Artikel 11

6. Het is niet duidelijk welke “administratieve akten” precies worden bedoeld in artikel 11, § 1, eerste lid, van het ontwerp. Evenmin duidelijk is hoe het bepaalde in artikel 11, § 1, derde lid, zich verhoudt tot artikel 11, § 1, eerste lid. In de beide leden gaat het immers om het verlijden van authentieke administratieve akten door de Vlaamse Commissarissen. Meer in het algemeen rijst trouwens de vraag voor welke administratieve akten de Vlaamse Belastingdienst precies bevoegd is.

Hierover ondervraagd antwoordde de gemachtigde:

“De beperking aan de administratieve akten waarvoor de Vlaamse Belastingdienst bevoegd is, vloeit inderdaad voort uit het derde lid, laatste deelzin, in samenhang met de beperking van artikel 3 t/m 10.

De Vlaamse Belastingdienst mag immers enkel optreden in het kader van verwerving-, vervreemding-, of onteigeningsdossiers. Enkel akten die samenhangen met deze bevoegdheden, zullen mogen worden verleden. Zo zal de Vlaamse Belastingdienst

niet bevoegd zijn voor, bijvoorbeeld, het optreden voor een massa aan schuldeisers of de regeling van rangorde, het verlijden van akten van testament, echtscheiding en dergelijke, of het opmaken van notariële volmachten.

Het derde lid voorziet eveneens expliciet de mogelijkheid (in de eerste deelzin) tot het verlijden van akten wanneer een goed van het private patrimonium naar het overheidspatrimonium wordt overgedragen, dit om tegemoet te komen aan de wensen van het parlement en het Rekenhof daaromtrent.

Artikel 14, zijnde de akten die kunnen worden verleden als authenticerende derden, richt zich wel tot akten die los (kunnen) staan van vastgoed materies. Maar die staan, gezien de aard van het optreden van Vlabel, los van de akten bedoeld in artikel 11.”

Het verdient aanbeveling om dergelijke verduidelijking ook in de memorie van toelichting op te nemen.

Artikel 12

7. Aangezien de Vlaamse Commissarissen ook met betrekking tot gemeenschapsaangelegenheden kunnen optreden, vervange men aan het einde van artikel 12 van het ontwerp de zinsnede “in het Vlaamse Gewest of het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest ligt” door de woorden “in het Nederlandse taalgebied of het tweetalige gebied Brussel-Hoofdstad ligt”.⁵

Artikel 16

8. In de inleidende zin van artikel 16 van het ontwerp wordt verkeerdelijk verwezen naar de akten “vermeld in artikel 15, eerste lid”. De verwijzing dient evenwel betrekking te hebben op de akten “vermeld in artikel 14, eerste lid”.

Artikel 18

9. Bij artikel 18 van het ontwerp rijst de vraag hoe de erin vervatte regeling zich verhoudt tot de decreten van 22 februari 1995 ‘tot regeling van de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen’ voor respectievelijk het Vlaamse Gewest en de Vlaamse Gemeenschap en de instellingen die eronder ressorteren. Hierover om toelichting verzocht, antwoordde de gemachtigde:

“Aan het genoemde decreet zal niet worden geraakt. Dat decreet voorziet een overname van invorderingstaken vanuit het federale niveau (met als basis de wetten op de rijkscomptabiliteit) naar het Vlaamse niveau, echter voor welbepaalde niet-fiscale schuldvorderingen. Om een nieuwe invordering toe te vertrouwen aan de werking van genoemd decreet (en haar uitvoeringsbesluiten), dient er een wijziging van deze regelgeving doorgevoerd te worden.

⁵ Vgl. met artikel 97 van het decreet van 18 december 2009 ‘houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2010’, waarvan artikel 26, 3°, van het ontwerp de opheffing beoogt.

In plaats van deze wijziging, is er voor gekozen om deze welbepaalde niet-fiscale schuldvorderingen, die immers zeer nauw samenhangen met de werkwijze van de Vlaamse Commissarissen, apart te regelen. Dit verzekert de continuïteit van de dienstverlening met betrekking tot deze materie. De modaliteiten zullen worden bepaald in de uitvoeringsbesluiten van dit decreet.

Op termijn is het een mogelijkheid om deze bevoegdheid alsnog te integreren binnen het genoemde decreet. In dat geval zal de bepaling uit dit decreet worden opgeheven.”

Ook de aldus geschetste verhouding van de ontworpen regeling tot die van de decreten van 22 februari 1995 wordt het best verduidelijkt in de memorie van toelichting.

10. Overeenkomstig artikel 18, § 2, vierde lid, van het ontwerp mag de Vlaamse Regering “de bevoegdheden vermeld in lid 2 en 3 van paragraaf 1, en de bevoegdheden vermeld in lid 1 en 2 van paragraaf 2, delegeren”. Deze delegatiebepaling is uitsluitend afgebakend vanuit materieel oogpunt, maar niet vanuit personeel oogpunt. Er zou ten minste moeten worden geëxpliciteerd aan wie de Vlaamse Regering de betrokken bevoegdheden kan delegeren.

Artikel 20

11. De Vlaamse Regering dient overeenkomstig de tweede zin van artikel 20 van het ontwerp de rechtszekerheid met betrekking tot de verschillende akten te verzekeren. De gemachtigde verduidelijkt de draagwijdte van die zin als volgt:

“Hoewel de Vlaamse Regering de modaliteiten van de vormvereisten mag bepalen, [dient] zij zich hierdoor te laten beperken door de rechtszekerheid van de burger. De vormvereisten mogen niet dusdanig afwijken van de geldende vormvereisten voor andere typen van akten (zoals notariële), dat een burger door het verschil zou kunnen (mogen) twijfelen aan de geldigheid van de akte van de Vlaamse Commissaris. Het zou dan ook voor de hand liggen om de door de Vlaamse Regering vast te stellen vormvereisten dicht aan te laten sluiten bij hetgeen in de Ventosewet is bepaald.”

De aangehaalde precisering zou minstens in de memorie van toelichting moeten worden opgenomen.

Artikel 21

12. Artikel 21, eerste lid, van het ontwerp luidt:

“Alle door de Vlaamse commissarissen verleden akten leveren bewijs op in rechte en zijn in heel België uitvoerbaar.”

De Raad van State, afdeling Wetgeving, stelt zich de vraag of deze bepaling veel toevoegt aan de regeling die nu al van toepassing is. Hierover ondervraagd, verklaarde de gemachtigde:

“Het artikel is [...] een explicitering van de principiële bevoegdheid tot het authenticeren, en een bevoegdheidsverklaring voor de commissarissen om op te treden binnen de principiële bevoegdheid van de Vlaamse overheid.

De uitvoerbaarheid vloeit hieruit voort. Een vonnis en een authentieke akte (notarieel of administratief) worden in de wetsgeschiedenis en de ratio legis, grotendeels, gelijkgesteld. De uitvoerbare kracht van een (grosse van een) authentieke akte is dezelfde als deze van een vonnis dat in kracht van gewijsde is getreden. Het artikel wijzigt ook hier niets aan de algemene principes van de authentieke akte, maar is slechts een explicitering (mede met het oog op rechtszekerheid expliciet opgenomen). De commissaris moet van zijn akte uiteraard nog wel een grosse maken, zijnde een uitgifte met tenuitvoeringsformule.

De noodzaak voor uitvoerbaarheid in heel België is bij vele akten aanwezig (zoals de kredietakten voor de sociale huisvestingsmaatschappijen).

De huidige aankoopcomités zijn bevoegd om grossen te maken (waardoor ze een uitvoerbare titel vormt) op basis van o.a. het besluit van 15 december 1941 (centraal hypothecair krediet), wet van 23 augustus 1948 (koopvaardij), wet van 29 maart 1963 (ruimtelijke ordening), wet van 22 juli 1970 (ruilverkaveling), wet van 30 december 1970 (economische expansie), wet van 12 juli 1976 (ruilverkaveling), wet van 10 januari 1978 (ruilverkaveling), ...

De Vlaams Instrumenterende ambtenaren zijn bevoegd tot het authenticeren op basis van, onder meer, artikel 94 van het decreet van 18 december 2009 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2010. Er is tot op heden nooit expliciet voorzien in de bevoegdheid tot het maken van grossen, wat binnen de werkzaamheden van de VIA nog niet nodig is geweest. Deze leemte wordt opgeheven door het ontwerp decreet.”

Uit het antwoord van de gemachtigde valt af te leiden dat, eensdeels, in artikel 21, eerste lid, van het ontwerp grotendeels wordt hernomen wat reeds van toepassing is en dat, anderdeels, de eigenlijke draagwijdte van die bepaling beperkt blijft tot het regelen van de bevoegdheid tot het maken van grossen. Indien de stellers van het ontwerp het derhalve nodig achten om artikel 21, eerste lid, in het ontwerp te handhaven, zou de redactie er duidelijker moeten van doen blijken dat ermee uitsluitend de bevoegdheid tot het maken van grossen wordt beoogd.

13. In artikel 21, tweede lid, van het ontwerp wordt in de schorsing voorzien van de uitvoering van een van valsheid betichte akte door een arrest van de kamer van inbeschuldigingstelling dat de zaak naar het Hof van Assisen verwijst of door een uitspraak van het gerecht dat de zaak naar de correctionele rechtbank verwijst in geval van correctionalisering van het misdrijf. Tevens kan, in geval van een valsheidsincident, de burgerlijke rechtbank de uitvoering van de akte voorlopig schorsen. Ook over artikel 21, tweede lid, werd de gemachtigde om bijkomende uitleg verzocht. Hij antwoordde:

“Deze bepaling is grotendeels gelijk aan hetgeen is bepaald in de Ventosewet voor notariële akten. De uitvoering van de akte van de Vlaamse Commissaris wordt opgeschort wanneer zich één van de twee voorwaarden [...] voordoet.

Het is niet de bedoeling van dit artikel om daadwerkelijk iets te regelen met betrekking tot de werking van het gerecht, of iets te regelen met betrekking tot de werkwijze rond de strafvordering wegens valsheid. Het is enkel de bedoeling de uitvoerbaarheid van de Vlaamse akte te schorsen bij het voordoen van een welbepaalde omstandigheid.

Ook voor de akten van de federale aankoopcomités is dit nooit expliciet apart opgenomen, maar is het een toegepaste realiteit binnen eventuele gerechtelijke procedures.

Het zou waarschijnlijk geen probleem opleveren wanneer dit lid niet wordt opgenomen. De werkwijze zal dezelfde blijven, omdat de rechter in voorkomend geval nog altijd tot een dergelijke schorsing kan beslissen.

Een explicitering kan echter voorkomen dat, indien de rechter vergeet de schorsing op te nemen in het vonnis (wellicht omdat hij er foutief van uit gaat dat de bepaling van de Ventosewet ook op deze akten betrekking heeft), er onbedoeld geen schorsing is. Dit zou tot gevolg kunnen hebben dat een deurwaarder uitvoering geeft aan een akte die, naderhand, vernietigd is op basis van valsheid in geschrifte.”

Het lijkt overbodig om dergelijke bepaling in het ontwerp op te nemen. Indien dat toch wenselijk wordt geacht, zal de decreetgever in staat moeten zijn om te kunnen verantwoorden waarom hij een beroep meent te kunnen doen op het bepaalde in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 ‘tot hervorming der instellingen’. Dat impliceert onder meer dat kan worden aangetoond dat de betrokken bepaling noodzakelijk is voor de uitoefening van de eigen bevoegdheid. De in artikel 21, tweede lid, van het ontwerp geregelde aangelegenheid moet immers worden geacht nog steeds een federale bevoegdheid uit te maken.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Wim GEURTS

Marnix VAN DAMME

ONTWERP VAN DECREET

ONTWERP VAN DECREET

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Begroting, Financiën, en Energie;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Dit decreet regelt een gemeenschaps- en gewestaangelegenheid.

Art. 2. In dit decreet wordt verstaan onder:

- 1° Vlaamse Belastingdienst: het intern verzelfstandigd agentschap opgericht door de Vlaamse Regering bij besluit van 11 juni 2004 tot oprichting van het agentschap Vlaamse Belastingdienst;
- 2° Vlaamse commissarissen: de personeelsleden van de Vlaamse Belastingdienst die worden aangewezen conform de besluiten van de Vlaamse Regering, en die belast zijn met de uitvoering van de bepalingen van dit decreet;
- 3° LRM: de naamloze vennootschap Limburgse Reconversiemaatschappij opgericht bij notariële akte van 1 februari 1994, bij uittreksel gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 24 februari 1994 onder het nummer 940224-318, met inbegrip van alle latere wijzigingen van de statuten;
- 4° PMV: de naamloze vennootschap Participatiemaatschappij Vlaanderen opgericht bij notariële akte van 31 juli 1995, bij uittreksel gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 25 augustus 1995 onder het nummer 950825-236, met inbegrip van alle latere wijzigingen van de statuten;
- 5° VPM: de naamloze vennootschap Vlaamse Participatiemaatschappij opgericht bij notariële akte van 4 november 1997, bij uittreksel gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 22 november 1997 onder het nummer 971122-226, met inbegrip van alle latere wijzigingen van de statuten.

Hoofdstuk 2. De entiteiten waarvoor de Vlaamse Belastingdienst kan optreden voor het verwerven, vervreemden en onteigenen van onroerende goederen

Art. 3. De Vlaamse Belastingdienst verwerft onroerende goederen voor rekening van het Vlaamse Gewest of de Vlaamse Gemeenschap.

De Vlaamse Belastingdienst kan overgaan tot het vervreemden van onroerende goederen voor rekening van het Vlaamse Gewest of de Vlaamse Gemeenschap.

De Vlaamse Belastingdienst verricht de vervolgingen en voert de onteigeningsprocedures in naam van de betrokken minister.

Art. 4. §1. De Vlaamse Belastingdienst kan onroerende goederen verwerven en vervreemden voor rekening en op verzoek van de volgende openbare instellingen zonder daarbij tegenover derden van een bijzondere lastgeving te moeten doen blijken:

- 1° intern of extern verzelfstandigde agentschappen met rechtspersoonlijkheid als vermeld in het kaderdecreet Bestuurlijk Beleid van 18 juli 2003, met uitzondering van de privaatrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigde agentschappen;
- 2° de LRM, voor zover het Vlaamse Gewest rechtstreeks of onrechtstreeks enige aandeelhouder is;
- 3° de PMV, voor zover het Vlaamse Gewest rechtstreeks of onrechtstreeks enige aandeelhouder is;
- 4° de VPM, voor zover het Vlaamse Gewest rechtstreeks of onrechtstreeks enige aandeelhouder is;
- 5° de Vlaamse openbare instellingen type A, type B, en sui generis, vermeld in artikel 4, §1, 2°, van het decreet van 8 juli 2011 houdende regeling van de begroting, de boekhouding, de toekenning van subsidies en de controle op de aanwending ervan, en de controle door het Rekenhof.

Daarnaast kan de Vlaamse Belastingdienst onroerende goederen verwerven en vervreemden voor rekening van elke andere openbare instelling met rechtspersoonlijkheid, als dat door een decreet is voorgeschreven, zonder daarbij tegenover derden van een bijzondere lastgeving te moeten doen blijken.

De Vlaamse Belastingdienst is belast met het uitoefenen van alle bevoegdheden die bij decreet zijn opgedragen voor de verwerving en vervreemding van onroerende goederen voor rekening van openbare instellingen met rechtspersoonlijkheid.

Art. 5. De Vlaamse Belastingdienst kan onroerende goederen verwerven en vervreemden voor rekening van de volgende entiteiten, als die de Vlaamse Belastingdienst daarvoor last geven:

- 1° de dochterondernemingen van LRM, PMV en VPM, voor zover ze aan één van de onderstaande voorwaarden voldoen:
 - a) de enige aandeelhouder is LRM, PMV of VPM;
 - b) de enige aandeelhouders zijn het Vlaamse Gewest en LRM, PMV of VPM;
 - c) de enige aandeelhouders zijn LRM en één of meer van haar dochtervennootschappen;
 - d) de enige aandeelhouders zijn PMV en één of meer van haar dochtervennootschappen;
 - e) de enige aandeelhouders zijn VPM en één of meer van haar dochtervennootschappen;
- 2° ondergeschikte besturen als vermeld in artikel 6, §1, VIII, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen;
- 3° openbare centra voor maatschappelijk welzijn;
- 4° entiteiten die aan de controle of het administratief toezicht van een van de voornoemde overheden, het Vlaamse Gewest of de Vlaamse Gemeenschap onderworpen is, of een dochterentiteit van die entiteit;
- 5° onteigeningsgemachtigde besturen, voor zover zij niet begrepen zijn onder artikel 3 of 4 van dit decreet.

Art. 6. Als de Vlaamse Belastingdienst belast wordt met de aankoop of de onteigening van een onroerend goed, moet de opdrachtgever, voor het moment van ondertekening van de akte, ofwel ervoor zorgen dat aan de Vlaamse Belastingdienst voldoende budget beschikbaar is gesteld, ofwel aan de Vlaamse Belastingdienst een betaalbewijs overleggen waarmee alle partijen genoegen nemen.

Art. 7. De Vlaamse Belastingdienst controleert de toevertrouwde dossiers op hun wettigheid en regelmatigheid.

Art. 8. In geval van belangenconflict tussen openbare machten, entiteiten of instellingen die bevoegd zijn te onteigenen, houdt de Vlaamse Belastingdienst zich, voor de uitvoering van de bevoegdheden die dit decreet aan de Vlaamse Belastingdienst toewijst, buiten de regeling van dat conflict.

Art. 9. De Vlaamse Belastingdienst coördineert de aanwijzing van landmeters of experten bij de afhandeling van vastgoeddossiers in het algemeen, en de onteigeningen in het bijzonder, voor de entiteiten waarvoor hij met toepassing van artikel 3 tot en met 5 optreedt.

Art. 10. Als de Vlaamse Belastingdienst niet bij decreet belast is met het vervolgen van de onteigeningen, kan hij door de instellingen vermeld in artikel 4 niettemin om alle mogelijke bijstand in de procedure worden verzocht.

Hoofdstuk 3. De uitvoering van de bevoegdheden

Art. 11. §1. De Vlaamse commissarissen zijn gemachtigd om authentieke administratieve akten te verlijden waaraan partijen de authenticiteit van overheidsakten moeten of willen doen verlenen, de dagtekening ervan te verzekeren en er grossen en uitgften van af te geven.

De Vlaamse commissarissen zijn gemachtigd om alle noodzakelijke of nuttige handelingen te verrichten met het oog op een efficiënte en volledige afhandeling van de opdracht.

De Vlaamse commissarissen zijn bevoegd tot het verlijden van de authentieke administratieve akten als het goed in het overheidspatrimonium moet worden opgenomen, of als de wet of het decreet hun daarvoor de bevoegdheid verleent.

De Vlaamse commissarissen zijn gemachtigd om in de authentieke administratieve akten geldig kwijting te verlenen en de hypotheekbewaarder te ontslaan van het nemen van een ambtshalve inschrijving bij de overschrijving van de akte.

§2. Bij het uitoefenen van die bevoegdheden voeren de Vlaamse commissarissen alle taken uit die voor de verrichtingen nodig zijn volgens de onderrichtingen van de entiteit of de instelling die op hun diensten een beroep doet.

De Vlaamse Regering kan verdere invulling geven aan de manier waarop die taken moeten worden uitgevoerd. De Vlaamse Regering waakt daarbij over de toepassing van de wettelijke en decretale verplichtingen, en verzekert de ongestoorde en efficiënte dienstverlening.

§3. De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen een vergoeding moet worden betaald voor de dienstverlening, en bepaalt de hoogte van die vergoedingen.

Art. 12. De Vlaamse commissarissen zijn enkel gemachtigd op te treden als het onroerend voorwerp van de administratieve authentieke akte in het Nederlandse taalgebied of het tweetalige gebied Brussel-Hoofdstad ligt.

Art. 13. De Vlaamse commissarissen kunnen, op verzoek van iedere openbare macht of instelling die gemachtigd is te onteigenen ten algemene nutte, alle bevoegdheden uitoefenen met onroerend karakter die ze op zich nemen in naam en voor rekening van het Vlaamse Gewest of de Vlaamse Gemeenschap krachtens de decreten en hun uitvoeringsbesluiten.

Hoofdstuk 4. Het optreden als authenticerende derde

Art. 14. De Vlaamse commissarissen mogen, als authenticerende derde, overgaan tot het verlijden van:

- 1° akten van verwervingen en vervreemdingen;
- 2° akten houdende vestiging van zakelijke rechten;
- 3° akten houdende huurovereenkomsten en opheffing van bestaande inschrijvingen;
- 4° akten betreffende openbare verkopeningen, en de organisatie daarvan;
- 5° akten betreffende de oprichting, de organisatie, de statuten en het intern bestuur van rechtspersonen;
- 6° akten van dading;
- 7° basisakten;
- 8° akten van verkaveling, herverkaveling, of ruilverkaveling;
- 9° akten van kwijting;
- 10° akten van kredietopening.

Voor de akten, vermeld in het eerste lid, zijn de Vlaamse commissarissen bevoegd om authenticiteit te verlenen aan die akten, de dagtekening ervan te verzekeren, ze in bewaring te houden en er grossen en uitgiften van af te geven.

Art. 15. De Vlaamse commissarissen mogen onroerende goederen openbaar verkopen. Die onroerende goederen mogen alleen aan de hoogst- en laatstbiedende worden toegewezen.

Art. 16. De akten, vermeld in artikel 14, eerste lid, mogen alleen door de Vlaamse commissarissen worden verleden als minstens één van de partijen in de akte een van de volgende entiteiten is, en als die partij de Vlaamse commissarissen hiertoe last heeft gegeven:

- 1° de Vlaamse Gemeenschap;
- 2° het Vlaamse Gewest;
- 3° een intern of extern verzelfstandigd agentschap als vermeld in het kaderdecreet Bestuurlijk Beleid van 18 juli 2003, met uitzondering van de privaatrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigde agentschappen;
- 4° LRM, PMV en VPM, voor zover het Vlaamse Gewest rechtstreeks of onrechtstreeks enige aandeelhouder is;
- 5° de dochterondernemingen van LRM, PMV en VPM, voor zover ze aan één van de onderstaande voorwaarden voldoen:
 - a) de enige aandeelhouder is LRM, PMV of VPM;
 - b) de enige aandeelhouders zijn het Vlaamse Gewest en LRM, PMV of VPM;
 - c) de enige aandeelhouders zijn LRM en één of meer van haar dochtervennootschappen;
 - d) de enige aandeelhouders zijn PMV en één of meer van haar dochtervennootschappen;
 - e) de enige aandeelhouders zijn VPM en één of meer van haar dochtervennootschappen;
- 6° de Vlaamse openbare instellingen type A, type B, en sui generis, vermeld in artikel 4, §1, 2°, van het decreet van 8 juli 2011 houdende regeling van de begroting, de boekhouding, de toekenning van subsidies en de controle op de aanwending ervan, en de controle door het Rekenhof;
- 7° een ondergeschikt bestuur als vermeld in artikel 6, §1, VIII, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen;
- 8° een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn;
- 9° een entiteit die aan de controle of het administratief toezicht van een van de voornoemde overheden onderworpen is of een dochterentiteit van die entiteit.

Art. 17. §1. De Vlaamse commissarissen controleren de aan hen toevertrouwde opdracht tot verlijden van de akte op de wettigheid en regelmatigheid.

§2. Bij het uitoefenen van de bevoegdheden voeren de Vlaamse commissarissen alle taken uit die voor de verrichtingen nodig zijn volgens de onderrichtingen van de entiteit of de instelling die op hun diensten een beroep doet.

De Vlaamse Regering kan verdere invulling geven aan de manier waarop die taken moeten worden uitgevoerd. De Vlaamse Regering waakt daarbij over de toepassing van de wettelijke en decretale verplichtingen, en verzekert de ongestoorde en efficiënte dienstverlening.

Hoofdstuk 5. De akte opgesteld door de Vlaamse commissaris

Art. 18. §1. De door de Vlaamse commissarissen verleden akte kan zowel op papier als in gedematerialiseerde vorm worden verleden.

De akten kunnen zowel op schriftelijke als op elektronische wijze ondertekend worden.

§2. Voor de gedematerialiseerde akte en het gebruik van de elektronische handtekening bepaalt de Vlaamse Regering de modaliteiten die nodig zijn om de onveranderlijkheid, de vertrouwelijkheid en de bewaring van de akte te waarborgen.

Art. 19. De Vlaamse Regering kan verdere modaliteiten bepalen met betrekking tot de vormvereisten van de akten. De Vlaamse Regering verzekert daarbij de rechtszekerheid met betrekking tot de verschillende akten.

Art. 20. Alle door de Vlaamse commissarissen verleden akten leveren bewijs op in rechte en zijn in heel België uitvoerbaar. De Vlaamse commissarissen hebben het recht grossen en uitgiften af te leveren van authentieke administratieve akten waarvan de Vlaamse Belastingdienst de minuut bewaart.

Als in een akte wordt verwezen naar een vroeger verleden akte, zijn beide akten samen uitvoerbaar als ze beide voldoen aan de geldende vormvereisten. In de meest recente akte moet bovendien de verklaring van de partijen worden opgenomen waarin ze bevestigen dat beide akten één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

Art. 21. De Vlaamse Belastingdienst bewaart de minuut van alle akten die zijn Vlaamse commissarissen hebben verleden, conform de modaliteiten bepaald door de Vlaamse Regering.

Art. 22. De akten worden gelegaliseerd als dat vereist is om ze te kunnen doen gelden buiten het grondgebied van België.

Art. 23. De Vlaamse Belastingdienst houdt repertorium van alle akten die de Vlaamse commissarissen hebben verleden, conform de modaliteiten bepaald door de Vlaamse Regering.

Hoofdstuk 6. Slotbepalingen

Art. 24. In het decreet van 7 mei 2004 betreffende de investeringsmaatschappijen van de Vlaamse overheid worden de volgende artikelen opgeheven:

1° artikel 4bis, ingevoegd bij het decreet van 8 juli 2011;

2° artikel 5bis, ingevoegd bij het decreet van 8 juli 2011;

3° artikel 6bis, ingevoegd bij het decreet van 8 juli 2011.

Art. 25. In het decreet van 18 december 2009 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2010 worden de volgende artikelen opgeheven:

1° artikel 94, gewijzigd bij het decreet van 8 juli 2011;

2° artikel 95 en 96;

3° artikel 97, gewijzigd bij het decreet van 9 november 2012.

Art. 26. Artikel 21 van het decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012 wordt opgeheven.

Art. 27. Dit decreet treedt in werking op een door de Vlaamse Regering vast te stellen datum en uiterlijk op 1 maart 2015.

Brussel, 28 november 2014.

Voor de minister-president van de Vlaamse Regering,

Viceminister-president van de Vlaamse Regering,
Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering,
Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS

De Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie,

Annemie TURTELBOOM