

ingediend op **1397** (2021-2022) – Nr. 2
18 oktober 2022 (2022-2023)

Verslag

namens de Commissie voor Algemeen Beleid,
Financiën, Begroting en Justitie
uitgebracht door Björn Rzoska

over het 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

Documenten in het dossier:
1397 (2021-2022) – Nr. 1: Ontwerp van decreet

Samenstelling van de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën, Begroting en Justitie:

Voorzitter: Steven Vandeput.

Vaste leden:

Arnout Coel, Maaïke De Vreese, Andries Gryffroy, Philippe Muyters, Steven Vandeput;
Adeline Blancquaert, Anke Van dermeersch, Wim Verheyden;
Koen Van den Heuvel, Peter Van Rompuy;
Willem-Frederik Schiltz, Maurits Vande Reyde;
Celia Groothedde, Björn Rzoska;
Ludwig Vandenhove.

Plaatsvervangers:

Veerle Geerinckx, Liesbeth Homans, Sarah Smeyers, Wilfried Vandaele, Paul Van Miert;
Filip Brusselmans, Yves Buysse, Johan Deckmyn;
Stijn De Roo, Sofie Mertens;
Marino Keulen, Gwendolyn Rutten;
Mieke Schauvliege, Jeremie Vaneekhout;
Bruno Tobback.

Toegevoegde leden:

Jos D'Haese.

Op 4 oktober 2022 behandelde de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën, Begroting en Justitie het 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.

Het ontwerp van decreet werd toegelicht door Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed.

1. Toelichting

Minister *Matthias Diependaele* licht het ontwerp van decreet toe.

Op 1 januari 2018 is het decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut in werking getreden. Sindsdien is het voeren van onderhandelingen met de te onteigenen eigenaars als een verplicht onderdeel in de procedure uitgewerkt.

Gezien het belang en uitgebreide karakter van de onderhandelingen in de onteigeningsprocedures en gezien het significante aandeel van onteigeningsdossiers in het totaal aan vastgoeddossiers is er gekozen voor een reorganisatie binnen de Vlaamse Belastingdienst met het oog op een optimalisatie van de dienstverlening.

Concreet houdt deze reorganisatie de volgende herverdeling van de taken in: ten eerste gebeurt het verlijden van de akten en het juridisch voorbereidende werk, inclusief de nazorg inzake vastgoedtransacties, voortaan binnen de dienst Vastgoedtransacties, als onderdeel van de nieuwe afdeling Juridische Dienstverlening; ten tweede wordt het schatten en onderhandelen als ondersteunende taak in het vastgoedproces opgenomen door de nieuwe afdeling Schatting en Waardering, waar alle waardebepalingen binnen de Vlaamse Belastingdienst worden gecentraliseerd; ten derde worden de gerechtelijke onteigeningen opgevolgd binnen de dienst Geschillen en Advies.

Belangrijk voor de opdrachtgevers is dat de dienst Vastgoedtransacties het aanspreekpunt is en blijft en de volledige eindverantwoordelijkheid draagt in de vastgoeddossiers. Dat betekent ook dat de dienst Vastgoedtransacties de doorlooptijd in onteigeningsprocedures bewaakt en opvolgt. De dienstverlening blijft minstens behouden en wordt tegelijkertijd ook geoptimaliseerd. De lopende projecten zullen geenszins vertraging oplopen door deze reorganisatie. De dienst Vastgoedtransacties plant nog een bijkomende communicatieactie om de nieuwe werkafspraken duidelijk te maken en bijkomend toe te lichten.

De reorganisatie is ingegeven vanuit het uitgangspunt om maximaal gebruik te maken van de expertises en sterktes binnen de organisatie en draagt in die zin ook bij tot de doelstelling uit het Vlaamse regeerakkoord om onteigeningsprocedures sneller te laten verlopen.

Binnen deze reorganisatie zal formeel een nieuwe functie worden voorzien: de schatter-onderhandelaar. Die schatter-onderhandelaar zal de bevoegdheid krijgen om een waardebepaling op te maken binnen het kader van opdrachten met onroerend karakter, zoals opgenomen in de Vastgoedcodex, uiteraard conform de geldende regelgeving en de instructies van de verschillende opdrachtgevende entiteiten. De schatter-onderhandelaar zal tevens onderhandelen, wat 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 om alle nodige handelingen uit te voeren, 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 ontwerp van decreet, kunnen door twee functies worden waargenomen: waardebeoordeling en onderhandeling door de schatter-onderhandelaar en de juridische werkzaamheden, zoals het verlijden van de akte door de vastgoedcommissaris. Door beide expertises te laten uitvoeren door twee gespecialiseerde functies kan efficiënter worden gewerkt.

Om deze reorganisatie mogelijk te maken, moet de regelgeving worden aangepast. De afdeling Vastgoedtransacties, waarvan sprake in verschillende decreten, zal niet langer bestaan. Daarnaast moet de Vastgoedcodex aangepast worden aan de eerder vermelde taakverdeling tussen de dienst Vastgoedtransacties, de afdeling Schatting en Waardering en de dienst Geschillen en Advies. 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 worden gewaarborgd doordat een aantal commissarissen met doorgedreven expertise de overstap heeft 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 dit ontwerp van decreet, behouden de betrokken personeelsleden tijdelijk hun rol als Vlaams commissaris zodat het schattings- en onderhandelingsluik ook tijdens de overgangsfase juridisch afgedekt blijft.

2. Bespreking

Er zijn geen vragen of opmerkingen van de commissieleden.

3. Stemming

Artikel 1 tot en met 8 worden eenparig aangenomen met 8 stemmen.

Het 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 wordt eenparig aangenomen met 8 stemmen.

Steven VANDEPUT,
voorzitter

Björn RZOSKA,
verslaggever