

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 273

van **KATRIEN PARTYKA**

datum: 16 maart 2023

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Schatters-experts - Erkenning

Als een dierbare komt te overlijden in Vlaanderen, moeten de nabestaanden de nalatenschap binnen de vier maanden aangeven bij de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL). De waarde van een onroerend goed in de nalatenschap schatten is niet altijd eenvoudig en een foutieve schatting kan financiële implicaties met zich meebrengen. Daarom kunnen erfgenamen een beroep doen op een erkende schatter-expert.

Een erkende schatter-expert maakt een schattingsverslag op dat aan een aantal formele vorm- en kwaliteitsvereisten moet voldoen om als bindend voor de nalatenschap aanvaard te worden.

Kandidaat-schatters-experts kunnen een aanvraag tot erkenning indienen door het formulier 'erkenning schatter-expert' in te vullen, te ondertekenen en digitaal te bezorgen aan de Vlaamse Belastingdienst, inclusief de nodige bewijsstukken. Om aanvaard te worden als schatter-expert lezen we in de Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF) bij artikel 3.3.1.0.9/1§2 volgende toelichting:

"De schatter-expert die opgenomen wil worden op een lijst van aan te stellen schatters-experten als vermeld in paragraaf 1, dient daarvoor een aanvraag in door een modelovereenkomst te ondertekenen die de bevoegde entiteit van de Vlaamse administratie ter beschikking stelt, waarbij de nodige bewijsstukken zijn gevoegd die aantonen dat:

1° de aanvrager beroepsmatig schattingen en waarderingen van onroerende goederen uitvoert;

2° de aanvrager over de beroepskwalificatie daarvoor beschikt door de opleiding die hij gevolgd heeft, en door permanente bijscholing.

Om te voldoen aan het eerste lid, 2°, bezorgt hij een afschrift van relevante diploma's, getuigschriften of attesten.

Het bevoegde personeelslid beoordeelt binnen een termijn van dertig werkdagen of aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, is voldaan. (....)"

1. Hoeveel aanvragen tot erkend schatter-expert zijn er tussen 2015 en heden ingediend? Graag een overzicht per jaar.
 - a) Hoeveel van die aanvragen werden jaarlijks aanvaard?
 - b) Hoeveel van de aanvragen werden jaarlijks geweigerd?
2. Wat zijn de vaakst voorkomende redenen om de aanvraag tot erkend schatter-expert te weigeren?



**Vlaams
Parlement**

3. Hoe evolueerde het totaal aantal schatters-experts de voorbije jaren? Blijft het aantal stabiel of is er een daling/stijging merkbaar?
4. Het tweede beoordelingscriterium betreft de beroepskwalificatie door opleiding en permanente bijscholing.

Welke opleidingen worden als "geschikt" beoordeeld om aanvaard te worden als erkend schatter-expert? Dat staat immers nergens verder gespecificeerd.

5. In onze samenleving en door de werkgever wordt steeds vaker gekeken naar de werkervaring en kennis die mensen hebben opgedaan doorheen de jaren, veeleer dan het al dan niet hebben van een bepaald diploma. Het hebben van een beroepskwalificatie zou een cruciaal punt zijn om al dan niet erkend te worden als schatter-expert. Dat terwijl heel wat mensen met jarenlange ervaring in de sector en regelmatige bijscholing daarvoor ook zeker de nodige competenties kunnen hebben zonder een 'gepast' diploma dat tevens nergens toegelicht staat.
 - a) Waarom wordt er in de huidige regelgeving geopteerd om zowel in te zetten op 1° expertise door beroepsmatig schattingen en waarderingen van onroerende goederen uit te voeren alsook 2° beroepskwalificatie door opleiding en permanente bijscholing?
 - b) Zal de regelgeving aangepast worden zodat het diploma niet langer een noodzakelijk beoordelingscriterium is wanneer de kandidaat-expert-schatter een minimumaantal jaren beroepsmatig schattingen en waarderingen van onroerende goederen uitvoert en op regelmatige basis bijscholing volgt? Waarom wel of waarom niet? Kunnen kandidaten via een beoordelingsoefening aantonen dat ze over de nodige beroepskwalificatie beschikken? Waarom wel of waarom niet?

ANTWOORD

op vraag nr. 273 van 16 maart 2023

van **KATRIEN PARTYKA**

1. Op dit ogenblik bevat de lijst 1191 erkende schatters-experten.¹ In onderstaande tabel vindt u per jaar het aantal aanvaarde en geweigerde aanvragen voor een erkenning als schatter-expert.²

jaar	aantal aanvragen	aanvaarde aanvragen	geweigerde aanvragen ³
2015	347	347	
2016	67	67	
2017	39	39	
2018	176	169	7
2019	148	103	45
2020	148	98	50
2021	249	153	96
2022	343	193	150
2023	110	47	63
totalen	1627	1216	411

2. Een aanvraag voor erkenning wordt geweigerd indien niet is voldaan aan de decretale voorwaarden, d.w.z. als een relevant diploma of getuigschrift ontbreekt, de aanvrager niet beroepsmatig schattingen en waarderingen van onroerende goederen uitvoert of geen recente bijscholingen kan aantonen.
3. Het aantal erkende schatters-experten blijft voortdurend stijgen. De sterkste stijgingen waren merkbaar in 2018, toen de lijst ook voor niet-landmeters-experten toegankelijk werd (cf. decreet van 8 december 2017) en in 2021 en 2022, omdat de opname op de lijst van de Vlaamse Belastingdienst door de banken als een garantie wordt beschouwd voor kwaliteitsvolle schattingen in het kader van het verstrekken van een hypothecaire lening.⁴
4. Er wordt nagegaan of de opleiding een voldoende studietijd en -punten aan schattingsgerelateerde vakken (schatten en expertises, vastgoedrecht en fiscaal

¹ Tot eind 2017 werd op basis van een charter samengewerkt met de Koninklijke Confederatie der Landmeters-Experten (KCLE) en de Beroepsorganisatie voor Landmeters-Experten (BOLE vzw). Met het decreet van 8 december 2017 werd de lijst ook toegankelijk voor niet-landmeters en wordt de schatter-expert gedefinieerd als een natuurlijk persoon die beroepsmatig schattingen en waarderingen van onroerende goederen uitvoert en daartoe beschikt over de vereiste beroepskwalificaties.

² 25 expert-schatters werden op basis van artikel 3.3.1.0.9/1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit geschrapt uit de lijst.

³ Weigeringen worden geregistreerd sinds 2018.

⁴ Volgens de [EBA-richtsnoeren inzake de initiëring en monitoring van leningen](#) moeten instellingen erop toe zien "dat een taxateur die de waarderings- of herwaarderingsstukken uitvoert: a. deskundig is en voldoet aan alle nationale of internationale vereisten en erkende beroepsnormen die van toepassing zijn op de taxateur of voor de uitvoering van een specifieke waarderingsopdracht (...)".

vastgoedrecht, bouwtechnieken, omgevingsrecht, stages en projecten in verband met vastgoed) bevat.

De gevolgde permanente bijscholingen moeten gerelateerd zijn aan voornoemde vakken.

5. Gelet op de draagwijdte van de schattingen en op het in principe bindend karakter ervan wordt de nodige expertise van de schatters vereist. De oplegde voorwaarden bieden de Vlaamse Belastingdienst de beste garantie dat de uitgevoerde expertise op een onafhankelijke en onpartijdige wijze gebeurt. Het is niet de taak van de Vlaamse Belastingdienst om de beroepskwalificatie te gaan beoordelen door het organiseren van examens of testen.