



RAAD VAN STATE

afdeling Wetgeving

advies 71.583/3
van 23 juni 2022

over

een voorontwerp van decreet ‘tot wijziging van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten, de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 en het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex’

Op 24 mei 2022 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een voorontwerp van decreet ‘tot wijziging van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten, de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 en het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex’.

Het voorontwerp is door de derde kamer onderzocht op 14 juni 2022. De kamer was samengesteld uit Wilfried VAN VAERENBERGH, kamervoorzitter, Jeroen VAN NIEUWENHOVE en Koen MUYLLE, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Annemie GOOSSENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Kristine BAMS, eerste auditeur-afdelingshoofd.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 23 juni 2022.

*

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 rechtsgrond,¹ alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde voorontwerp van decreet brengt wijzigingen aan in een aantal decreten in het kader van een hervorming van het agentschap Vlaamse Belastingdienst, waarbij de Afdeling Vastgoedtransacties wordt opgeheven. De verwijzing naar die afdeling in artikel 17, § 3, van het decreet van 30 maart 2007 ‘betreffende de Brownfieldconvenanten’ wordt geschrapt (artikel 2 van het voorontwerp). Voorts wordt de samenstelling van het “besluitvormingsorgaan” voor beroepen tegen de weigering tot opname op de lijst van schatters-experten en tegen de schrapping van deze lijst, aangepast in het licht van de opheffing van de voornoemde afdeling. Daartoe wordt de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 gewijzigd (artikel 3). In het decreet van 19 december 2014 ‘houdende de Vlaamse vastgoedcodex’ wordt de functie van “schatte-ronderhandelaar” gecreëerd, waarvan de bevoegdheden worden omschreven (artikelen 4 en 6). Ingevolge deze nieuwe functie worden de taken van de Vlaamse commissaris² aangepast (artikel 5).

Het aan te nemen decreet treedt in werking op een door de Vlaamse Regering te bepalen datum en uiterlijk op 1 januari 2024 (artikel 7).

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 4

3. Het verdient aanbeveling om de definitie van “schatte-ronderhandelaars”, naar het voorbeeld van de bestaande definitie van “Vlaamse commissarissen” (artikel 2, 2°, van het decreet van 19 december 2014), aan te vullen als volgt “... en die belast zijn met de opdrachten bepaald in artikel 13/1 van dit decreet”.

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

² Artikel 2, 2°, van de Vlaamse vastgoedcodex omschrijft ‘Vlaamse commissarissen’ als “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”.

Artikel 5

5. Naast de bepaling die bij artikel 5 van het voorontwerp wordt gewijzigd, bevat ook artikel 4.5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een verwijzing naar een “commissaris”. Gevraagd of niet ook deze bepaling moet worden aangepast, antwoordde de gemachtigde het volgende:

“Artikel 4.5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 van 17 juli 2020 moet inderdaad nog worden meegenomen. Dit betreft een vergetelheid. Eventueel kan tussen artikel 6 en artikel 7 een nieuw artikel worden ingevoegd dat luidt als volgt:

‘In artikel 4.5, eerste lid, 1° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 van 17 juli 2020 worden de woorden ‘een commissaris’ vervangen door de woorden ‘een personeelslid’.”

Met het voorstel van de gemachtigde kan worden ingestemd, met dien verstande dat het wel aanbeveling verdient, gelet op het feit dat een nieuwe specifieke functie wordt gecreëerd, om in het toe te voegen wijzigingsartikel niet de term ‘personeelslid’ te hanteren maar wel de term ‘schatter-onderhandelaar’.

Artikel 6

6. Gevraagd of het mogelijk is dat de waardebepaling door de schatter-onderhandelaar verschilt van deze van de vastgoedcommissaris, antwoordde de gemachtigde het volgende:

“Een vastgoedcommissaris zal ingevolge de aanpassing geen waardebepalingen meer opmaken, vermits dit naar de toekomst toe door de schatter zal gebeuren. Vermits de vastgoedcommissaris uiteindelijk de akte zal verlijden, doet hij wel een kwaliteitsbewaking van de waardebepaling. De uiteindelijke waardebepaling zal dus door zowel de schatter als de vastgoedcommissaris gedragen zijn. Gelet op het feit dat de aanpassing van de regelgeving volgt uit een reorganisatie, kan de situatie zich wel voordoen dat een waardebepaling van een schatter afwijkt van een waardebepaling die eerder al is gemaakt door een vastgoedcommissaris (zijnde een schatting van voor de reorganisatie), maar in dat geval kan het enkel een actualisatie van de waardebepaling betreffen, die te motiveren is vanuit het verstrijken van de tijd, of de wijziging van de omstandigheden.”

Het is niet duidelijk wat in de toelichting van de gemachtigde wordt verstaan onder “kwaliteitsbewaking”, en of daaronder ook moet worden verstaan dat de vastgoedcommissaris in voorkomend geval zijn waardebepaling kan laten voorgaan op die van de schatter-onderhandelaar. Dit moet minstens worden verduidelijkt in de memorie van toelichting. In het licht van de door de gemachtigde verstrekte toelichting dient ten slotte te worden nagegaan of aan het voorontwerp geen overgangsregeling moet worden toegevoegd, voor de gevallen waarin reeds vroeger een waardebepaling is uitgevoerd door een vastgoedcommissaris.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Annemie GOOSSENS

Wilfried VAN VAERENBERGH