

De bijzondere regeling inzake registratierechten bij de overdracht of aanwijzing van onroerende goederen gelegen in een “brownfield”

Kris Wauters

Advocaat Monard-D'Hulst

Extern promovendus Universiteit Maastricht

Phd Researcher University of Glasgow

Elsbeth Loncke

Advocaat Monard-D'Hulst

§ 1. INLEIDENDE BESCHOUWINGEN

1. De ruimtelijke ordening was niet één van de eerste prioriteiten van de Belgische regelgever¹. Op Vlaams niveau heeft het, na de overdracht van de bevoegdheid inzake ruimtelijke ordening naar het Vlaamse Gewest in 1980², tot 24 juli 1996 geduurd alvorens een eigen planningsdecreet tot stand kwam. Intussen was het kwaad echter reeds geschied, doordat de ruimte op een soms weinig oordeelkundige wijze werd ingenomen. Grond is schaars in Vlaanderen. Daarnaast beleefde Vlaanderen na de tweede wereldoorlog een enorme industriële boom. Positief was dat via deze weg het Vlaamse volk zich ontvoogde. Bij gebrek aan enige milieuregelgeving en onder impuls van het heilige geloof in de vooruitgang is één van de negatieve gevolgen de aanwezigheid op verschillende plaatsen van vervuilde gronden (brownfield). Dit kwam onder meer aan de oppervlakte op het ogenblik dat Vlaanderen te duur werd voor de industrie en deze naar lage loonlanden trok. De economische vooruitgang in Vlaanderen is echter nog niet op zijn hoogtepunt, zodat nog steeds bedrijfsterreinen noodzakelijk blijven.

Een combinatie van deze feiten hebben in 2004 voor de eerste maal geleid tot een “voorontwerp van decreet houdende oprichting van een financieringsmechanisme ten behoeve van brownfieldontwikkeling”. Het beperkte opzet van dit vooront-

werp leidde tot kritiek en zette de Vlaamse regering er uiteindelijk toe aan om de piste van de convenant te onderzoeken in plaats van een financieringsmechanisme³. Op 30 maart 2007 zag het decreet betreffende brownfieldconvenanten (het Brownfieldconvenantendecreet) het licht⁴. Essentieel in dit decreet is het creëren van nieuwe bedrijventerreinen door het invoeren van een instrument (convenant), die de herontwikkeling van brownfields mogelijk maakt.

2. Voorwerp van huidige bijdrage is niet een volledige studie van het decreet van 30 maart 2007⁵, maar één aspect voorzien in dit decreet en ook belangrijk voor notarissen: de kosteloze registratie bij de overdracht of aanwijzing van onroerende goederen gelegen in een “brownfield” die deel uitmaakt van een brownfieldproject dat voorwerp uitmaakt van een brownfieldconvenant. Immers, artikel 25 van het Brownfieldconvenantendecreet voegt dienaangaande een veertiende lid toe aan artikel 161 van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten. Ratio legis van deze kosteloze registratie is: “Om de zware kosten en lasten bij de uitvoering van een project in de schoot van een convenant te drukken”⁶. Op deze wijze wenst de Vlaamse overheid onrechtstreeks de Vlaamse economie te stimuleren via een fiscale input⁷.

Hierna bespreken we eerst kort het kader waarin deze kosteloze registratie zich situeert (§ 2). Daarna

1. Pas met de wet van 29 mei 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw kwam er in België een algemene wetgeving inzake stedenbouw, die echter ook oog had voor de ruimtelijke ordening op grotere schaal.

2. De gewesten zijn ingevolge artikel 6 § 1 I van de Bijzondere Wet op de hervorming der instellingen van 8 augustus 1980 bevoegd voor de regels inzake plannen van aanleg en de bouw- en verkavelingsvergunningen.

3. S. WYCKAERT en P. FLAMEY, “Het decreet van 30 maart 2007 betreffende brownfieldconvenanten: een kritische analyse van het nieuw juridisch kader ter bevordering van brownfieldontwikkeling”, *C.D.P.K.* 2007, 491, nr. 3.

4. *B.S.* 19 juni 2007.

5. Zie voor een volledige bespreking B. VANHEUSDEN, “Het decreet betreffende de brownfieldconvenanten als een eerste zelfstandig brownfielddecreet”, *M.E.R.* 2007, 75-87; S. WYCKAERT en P. FLAMEY, “Het decreet van 30 maart 2007 betreffende brownfieldconvenanten: een kritische analyse van het nieuw juridisch kader ter bevordering van brownfieldontwikkeling”, *C.D.P.K.* 2007, 489-518.

6. Memorie van toelichting, *Parl. St. Vl.* 2006-07, stuk 1059, nr. 1, p. 6.

7. Over fiscale stimuli als een bepaalde vorm van staatsinterventionisme zie: P. QUERTAINMONT, *Droit public économique*, Brussel, Kluwer, 2007, 286 e.v.

komen de inhoudelijke en vormelijke voorwaarden aan bod, opdat sprake zou kunnen zijn van een kosteloze registratie (§ 3).

§ 2. ALGEMEEN KADER

3. Het leek ons ten behulpe van de mogelijk uiteenlopende lezers van huidige bijdrage noodzakelijk om een aantal elementen rond de kosteloze registratie kort te bespreken. Wat houdt een registratie in en wanneer en waarom is een recht verschuldigd, wat is een brownfield en welk is de rol van de notaris bij dit alles?

I. REGISTRATIE EN REGISTRATIERECHTEN

4. Op grond van artikel 1 van het Wetboek Registratierechten (W.Reg.) is de registratie een formaliteit bestaande in het afschrijven, ontleden of vermelden van een akte of van een geschrift, door de ontvanger der registratie, in een hiertoe bestemd register of op elke andere informatiedrager bepaald door de Koning. Deze formaliteit heeft een driedubbele functie: een middel van fiscale techniek tot invordering van de registratierechten, een instrument om vaste datum te verlenen aan niet-authentieke akten en de geregistreerde akten beschermen tegen latere wijzigingen⁸. De registers zijn niet voor het publiek toegankelijk. Afschriften of uittreksels zijn mogelijk voor partijen of rechthebbenden mits bevel van de vrederechter. (artikel 236 W.Reg.)

In beginsel is de registratie van akten en verklaringen facultatief, tenzij de wet dit uitdrukkelijk oplegt. De akten die men onder meer verplicht is te registreren zijn alle door de Belgische notarissen in de uitoefening van hun ambt opgemaakte akten (artikel 19, 1° W.Reg.) en de akten houdende de overdracht of aanwijzing van de eigendom of het vruchtgebruik van onroerende goederen. Huidige studie handelt over de mogelijke overdracht van onroerende goederen, waarbij de notarissen bijgevolg de akten moeten laten registreren.

5. De registratie geeft aanleiding tot de heffing van een belasting registratierecht genaamd. Het is een belasting betreffende de juridische omloop van de goederen onder levenden⁹. De ontvanger der belastingen heft de belasting op het ogenblik van de registratieformaliteit. In beginsel vereffent men het registratierecht op de overeengekomen waarde van de ten laste van de verkrijger van het onroerend goed bedongen tegenprestaties. Aangaande een verkoop wordt het recht vereffend op het bedrag van bedongen prijs en lasten. (artikel 45 W.Reg.) De

prijs is degene die de koper betaalt of bereid is te betalen. De lasten omvatten al de bijkomende verplichtingen die door de verkoopsovereenkomst aan de koper boven zijn prijs worden opgelegd en die de verkoper rechtstreeks of onrechtstreeks tot voordeel strekken.

Het nieuwe en in huidige bijdrage besproken artikel 161, 14° W.Reg. voorziet nu juist de mogelijkheid van een kosteloze registratie.

II. BROWNFIELD

6. Artikel 2 van het Brownfieldconvenantendecreet definieert een brownfield als een geheel van verwaarloosde of onderbenutte gronden die zodanig zijn aangetast, dat zij kennelijk slechts gebruikt of opnieuw gebruikt worden door middel van structurele maatregelen. De grond moet verwaarloosd of onderbenut zijn, waarbij structurele maatregelen nodig zijn. Voor deze definitie zou volgens de decreetgever zijn teruggegrepen naar de definitie van het begrip in de internationale literatuur¹⁰. In de voorbereidende werken op het decreet zijn verder nog wel een aantal preciseringen aangaande deze definitie terug te vinden.

Zo zou de site moeten zodanig beschadigd zijn ten gevolge van de vroegere activiteiten dat zij niet meer in gebruik kan genomen worden zonder een set structurele maatregelen. (bv. bodemsanering) Hiermee lijkt de decreetgever wel de notie "verwaarloosde gronden" te specificeren, maar niet het begrip "onderbenutte grond". Dit begrip zal bij gebrek aan enige andere definitie ons inziens in zijn spraakgebruikelijke betekenis moeten begrepen worden. Het geheel van gronden zou wel aaneensluitend moeten zijn of binnen een gebied liggen met eenzelfde graad van verwaarlozing of onderbenutting. De notie "structurele maatregelen" is wel niet verder geëxpliciteerd in de tekst van het decreet. Tijdens de voorbereiding van het decreet is wel gepreciseerd dat de maatregelen gericht zijn op de herontwikkeling van een brownfield, waarbij het de bedoeling is meerwaarden te creëren op economisch, sociaal en milieuvlak¹¹.

Of een geheel van gronden een brownfield is, blijkt een feitelijke appreciatie te zijn. Het lijkt ons dien-aangaande niet afdoende dat partijen hun overeenkomst de benaming "brownfieldconvenant" meegeven. De notaris zal, volgens ons, wanneer hij een overeenkomst voorgeschoteld krijgt, zelf moeten nagaan of sprake is van een brownfield en bijgevolg sprake kan zijn van een kosteloze registratie. Voorzichtigheidshalve neemt hij contact met de bevoegde administratie.

8. P. VAN MELKEBEKE, J. RUYSEVELDT en J. ESPEEL, "De registratierechten in het algemeen", in X., *Onroerend goed in de praktijk*, VIII.H.3-1.

9. J. COUTURIER en B. PEETERS, *Belgisch belastingsrecht in hoofdlijnen*, Antwerpen, Kluwer, 2000, 727.

10. Memorie van toelichting, *Parl. St. Vl. Parl.* 2006-07, stuk 1059, nr. 1, p. 9.

11. Memorie van toelichting, *Parl. St. Vl. Parl.* 2006-07, stuk 1059, nr. 1, p. 10.

III. DE ROL VAN DE NOTARIS

7. Een notaris heeft als taak de akten die hij opmaakt in een repertorium in te schrijven. Dit repertorium moeten zij om de drie maanden, binnen de eerste tien dagen van de maanden januari, april, juli en oktober, overleggen aan het kantoor waar ze hun akten moeten laten registreren (artikel 180 W.Reg.). De ontvanger der registratie brengt hierop een visum aan. Per week vertraging loopt de notaris het risico een boete van 25 euro te betalen. De ambtenaren van de administratie van de registratie en domeinen hebben het recht inzage te vragen van voornoemd repertorium. Ook hier staat een boete van 25 euro per overtreding (niet-overlegging) op. Notarissen zijn verplicht, onder voorbehoud van toepassing van artikel 8bis W.Reg., de akten van hun ambt alsmede de zonder voorafgaande registratie aan hun akte gehechte en onder hun minuten neergelegde akten ter registratie aan te bieden (artikel 35, 1° en 4° W.Reg.).

§ 3. VOORWAARDEN

8. Opdat de verkrijger van het onroerend goed kan genieten van de kosteloze registratie in het raam van het Brownfieldconvenantendecreet, moeten enkele voorwaarden vervuld zijn. Deze voorwaarden worden geformuleerd in art. 161 14° W. Reg. en zijn enerzijds inhoudelijk, anderzijds formeel van aard.

I. INHOUDELIJKE VOORWAARDEN

9. Krachtens art. 161 14° eerste lid W. Reg. genieten van de kosteloze registratie: “de overeenkomsten tot overdracht of aanwijzing van onroerende goederen als bedoeld in de artikelen 44, 109 en 131, voor zover de betrokken onroerende goederen deel uitmaken van een brownfieldproject dat het voorwerp uitmaakt van een brownfieldconvenant [...] op voorwaarde dat de overdracht of aanwijzing geschiedt met het oog op de realisatie van het brownfieldproject.”

Deze inhoudelijke voorwaarden worden hierna verder besproken.

A. SPECIFIEKE OVEREENKOMSTEN

10. Artikel 161 14° W. Reg. vereist dat het gaat om overeenkomsten tot overdracht of aanwijzing van onroerende goederen als bedoeld in artikelen 44, 109 en 131 W.Reg. Over welke overeenkomsten

gaat het dan concreet?

Ten eerste gaat het over de overeenkomsten zoals ze voorkomen in artikel 44 Vlaams W. Reg.: verkoop, ruiling en iedere overeenkomst tot overdracht onder bezwarende titel van eigendom of vruchtgebruik van onroerende goederen.

Ten tweede bedoelde de decreetgever de normaliter aan een registratierecht van 1% onderworpen gedeeltelijke of gehele verdelingen van onroerende goederen, afstanden onder bezwarende titel, onder mede-eigenaars, van onverdeelde delen in onroerende goederen en de omzettingen van vruchtgebruik in volle eigendom (tenzij in een geldsom of een geïndexeerde rente), zelfs indien er geen onverdeeldheid is¹².

Ten slotte verwijst de aangehaalde bepaling naar de schenkingen onder levenden van onroerende goederen¹³.

B. DEEL UITMAKEN VAN EEN BROWNFIELDPROJECT

11. Het over te dragen onroerend goed moet deel uitmaken van een brownfieldproject. Artikel 3 § 1 van het Brownfieldconvenantendecreet definieert een “brownfieldproject” als volgt: “Een brownfieldproject is een omschreven geheel van structurele maatregelen dat via de herontwikkeling van een brownfield leidt tot realisaties op economisch, sociaal en milieuvlak.”

Onder “herontwikkeling” verstaat de decreetgever dan één of meer van de volgende handelingen:

- De verwerving van projectgronden;
- De (her)uitrusting van projectgronden en de (her-)aanleg van nuttige infrastructuur;
- De afbraak, de uitbreiding en/of modernisering van de op de projectgronden gelegen constructies;
- De inplanting van nieuwe constructies op de projectgronden;
- De ontplooiing van nieuwe activiteiten op projectgronden.

Het is duidelijk dat elk brownfieldproject anders zal zijn, afhankelijk van de concrete situatie. Het decreet brownfieldconvenanten laat ruimte voor een aanpak die door de memorie van toelichting¹⁴ als “maatwerk” wordt omschreven, omdat men de keuze heeft uit verschillende technieken om de brownfield een nieuwe bestemming te geven.

12. Volgens artikel 3 § 2 Brownfieldconvenantendecreet zijn bij een brownfieldproject steeds drie partijen betrokken: de Vlaamse regering, de “actoren”, en de “regisseurs”. Actoren zijn de projectontwikkelaars, de eigenaars of houders van zakelijke rechten die toestemming moeten verlenen, en de

12. Art. 109 W. Reg.; S. WYCKAERT en P. FLAMEY, “Het decreet van 30 maart 2007 betreffende brownfieldconvenanten: een kritische analyse van het nieuw juridisch kader ter bevordering van brownfieldontwikkeling”, *CDPK* 2007, 514.

13. Art. 131 W. Reg.

14. *Parl. St. Vl. Parl.* 2006-07, nr. 1059/1, 10.

personen die financiële of andere middelen inbrengen. "Regisseurs" zijn de openbare besturen (gemeenten, provincies,...) die een vergunning, machtiging of goedkeuring moeten geven, subsidies toekennen, ... Ook de openbare besturen waarvan de werking gericht is op de regionale, provinciale, streekgebonden of gemeentelijke reconversie of ontwikkeling, worden beschouwd als "regisseur". Wij zijn van oordeel dat de notie "openbaar bestuur" moet worden begrepen als "administratieve overheid" in de zin van artikel 14 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State¹⁵. De voorbereidende werken verwijzen naar het begrip "bestuursinstantie" in het decreet openbaarheid van 26 maart 2004 en het decreet van 7 juli 1998 houdende instelling van de Vlaamse ombudsdienst¹⁶. Het brownfieldproject wordt uitgewerkt in een zogenaamd brownfieldconvenant, een term die onder punt C besproken wordt.

C. VOORWERP UITMAKEN VAN EEN BROWNFIELDCONVENANT

13. Volgens Baeten e.a. bevat een convenant vier kernbestanddelen:

- de aanwezigheid van een overeenkomst;
- gesloten tussen een overheid;
- en een co-contractant;
- met als inhoud het formuleren en/of uitvoeren van een welbepaald aspect van het beleid¹⁷.

Toegepast op de huidige materie zal het brownfieldconvenant dan een overeenkomst zijn tussen de Vlaamse regering, de actoren en regisseurs, die allerhande juridisch-administratieve en financiële faciliteiten met betrekking tot de herontwikkeling van een brownfield genereert¹⁸. Met andere woorden is het brownfieldconvenant de overeenkomst waarin het brownfieldproject uitgewerkt wordt.

De actoren verzoeken de Vlaamse regering om over te gaan tot onderhandeling over een brownfieldconvenant. Dit verzoek dient wel uit te gaan van alle betrokken actoren. Indien de onderhandelingen leiden tot een ontwerp van brownfieldconvenant, moet er hieromtrent minstens één informa-

tie- en inspraakvergadering in de betrokken regio worden georganiseerd. Bij de definitieve sluiting van het brownfieldconvenant moeten de convenantspartijen rekening houden met de tijdens deze vergadering of vergaderingen geformuleerde opmerkingen, aanbevelingen en bezwaren¹⁹.

Opdat een brownfieldproject voorwerp kan zijn van een brownfieldconvenant, moet het volgens artikel 7 decreet brownfieldconvenanten, voldoen aan enkele criteria. Zo worden vooral de stabiliteit, de slaagkansen en de relevantie van het project geëvalueerd. Er moet dus van bij de aanvang van een brownfieldproject een duidelijke en doordachte visie zijn. Pas dan zal de Vlaamse regering in een brownfieldconvenant stappen²⁰.

14. Volgens het decreet gaat om een overeenkomst naar burgerlijk recht²¹. Bijgevolg moeten in beginsel enkel de regels van het contractenrecht nageleefd worden. Binnen deze regels kunnen partijen vrij de inhoud van het brownfieldconvenant uitwerken. Eigenaardig genoeg maakt de Vlaamse decreetgever in casu toepassing van de leer van het administratief contract, hoewel de meest recente rechtsleer het erover eens is dat men bij deze leer in België vraagtekens kan plaatsen²².

In het brownfieldconvenant worden afspraken gemaakt over: de duur van het project; de procedurele behandeling van aanvragen betreffende goedkeuringen, machtigingen; vergunningen of subsidies; de verbintenissen van de actoren; de wijze van ondersteuning, begeleiding en aansturing van en rapportering over de voortgang van het project; de mogelijkheid tot wijziging van het convenant en tot toetreding van nieuwe partijen en uittreding van bestaande partijen; de mogelijkheid voor convenantspartijen om in het raam van het convenant onderlinge overeenkomsten af te sluiten; en de maatregelen bij niet-naleving of uittreding uit het convenant²³.

Vooral dit laatste aspect blijkt problematisch in de rechtsleer, er bestaat nl. discussie omtrent de juridische afdwingbaarheid van een convenant²⁴. Het is

15. W. LAMBRECHTS, "De evolutie van het begrip administratieve overheid", *T.B.P.* 1987, 358 e.v.; G. BOLAND, "La notion d'autorité administrative", *A.P.T.* 1988, 81-85; P. NIHOUL, "La notion d'autorité administrative à l'orthodoxie", *A.P.T.* 2001, 80-84; D. DE ROY, "Etre ou ne pas être ... autorité administrative. Vers de nouvelles questions existentielles pour les A.S.B.L. satellites des institutions communales?", *Dr.Comm.* 2002, 204-205; D. DELVAX, "Flux et reflux de la jurisprudence relative à la notion d'autorité administrative", *A.P.T.* 2002, 202; M. LEROY, *Contentieux administratif*, Brussel, Bruylant, 2004, 268-290; S. LUST, "Wat is een administratieve overheid?", *NJW* 2004, 1046-1050; A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME en J. VANDE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch administratief recht*, Mechelen, Kluwer, 2006, 972-980; D. VAN HEUVEN en F. VAN VOLSEM, "Artikel 14 al. 1 R.v.St.-wet", in *Publiek Procesrecht*, Antwerpen, Kluwer, losbl., 12-19.

16. *Parl. St. Vl. Parl.* 2006-07, nr. 1059/1, 10.

17. S. BAETEN, P. DE BOCK, K. LEMMENS en J. OLIVIER, "Enige bedenkingen omtrent het juridisch kader van de convenanten", *T.Gem.* 2001, 5.

18. B. VANHEUSDEN, "Het Decreet betreffende Brownfieldconvenanten als eerste zelfstandig Brownfielddecreet", *M.E.R.* 2007, 78.

19. Art. 8 decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten, *B.S.* 19 juni 2007.

20. B. VANHEUSDEN, "Het Decreet betreffende Brownfieldconvenanten als eerste zelfstandig Brownfielddecreet", *M.E.R.* 2007, 80.

21. Art. 9 decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten, *B.S.* 19 juni 2007.

22. D. D'HOOGHE, "Overeenkomsten met de overheid", in *De overeenkomst vandaag en morgen*, Antwerpen, Kluwer, 1990, 131-133; D. D'HOOGHE en F. VANDENDRIESCHE, *Publieke en Private samenwerking*, Brugge, Die Keure, 2004.

23. Art. 6, lid 1 decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten, *B.S.* 19 juni 2007.

24. Zie W. VAN GERVEN, "Beleidsvereenkomsten", *Academie Analecta* 1984, 48 en D. D'HOOGHE, "De mogelijkheid voor openbare besturen om beleidsvereenkomsten te sluiten en deel te nemen aan de oprichting van rechtspersonen", *T.Gem.* 1995, 77.



bijgevolg aangewezen dat de partijen uitdrukkelijk en ondubbelzinnig het bindend karakter van de overeenkomst aangeven, om verdere discussie te vermijden²⁵.

15. Een convenant is in ieder geval een zeer flexibel instrument, dat zich leent tot het uitwerken van overeenkomsten op maat van de concrete situatie. Het is om deze reden dat de decreetgever geopteerd heeft voor het gebruik van convenanten in de materie van brownfields²⁶. Geen twee brownfields zijn hetzelfde, en dus moeten verschillende regelgevingen omtrent hun herontwikkeling mogelijk zijn.

Het gebruik van convenanten is een vrij nieuw gegeven in onze Belgische rechtsorde. Gelet op het experimentele karakter van deze regelgeving, bepaalt het decreet brownfieldconvenanten zelf dat het afsluiten van brownfieldconvenanten maar mogelijk is tijdens de geldingsduur van het decreet, meer bepaald tussen 19 juni 2007 en 31 december 2009²⁷. Daarna zal een evaluatie van het systeem door een expertenpanel plaatsvinden²⁸.

D. REALISATIE VAN EEN BROWNFIELDPROJECT

16. Bovendien moet de overdracht of aanwijzing gebeuren met het oog op de realisatie van het brownfieldproject. Niet alleen de soort overeenkomst is dus van belang om te bepalen of er een kosteloze registratie kan plaatsvinden, ook het doel van de overeenkomst speelt hier een rol. Enkel indien de overdracht of aanwijzing gebeurt in het kader van een brownfieldproject, kan er sprake zijn van kosteloze registratie.

E. TIJDIGHEID

17. Opdat de verkrijger van het onroerend goed zou kunnen genieten van de kosteloze registratie, dient het brownfieldproject tijdig gestart of gerealiseerd te worden, dit wil zeggen, binnen de termijn aangeduid in het brownfieldconvenant. De Vlaamse regering, de actoren en regisseurs van het convenant kunnen dus vrij bepalen wat een redelijke termijn is waarbinnen het brownfieldproject gestart/gerealiseerd moet worden. Het niet-naleven van deze termijn wordt dan ook meteen gesanctioneerd: de verkrijger is alsnog het evenredig registratierecht verschuldigd. Het evenredig registratierecht is dan opeisbaar

vanaf het moment dat de door de Vlaamse regering aangewezen ambtenaar of instantie kennis geeft dat de voorwaarden voor het behoud van de kosteloze registratie niet langer vervuld zijn. Deze kennisgeving wordt gedaan bij ter post aangetekende brief gericht aan de ontvanger van het kantoor waar de overeenkomst werd geregistreerd²⁹.

II. VORMELIJKE VOORWAARDEN

A. ATTEST

18. Kosteloze registratie is slechts mogelijk indien bij de aan de formaliteit van de registratie onderworpen akte of verklaring betreffende de overeenkomst een attest is gevoegd waarin wordt bevestigd dat de overdracht of de aanwijzing geschiedt met het oog op de realisatie van een brownfieldproject dat het voorwerp uitmaakt van een brownfieldconvenant en dat de onroerende goederen waarvoor de kosteloze registratie wordt gevraagd deel uitmaken van dat brownfieldproject³⁰.

Het besluit van de Vlaamse regering van 9 november 2007 werkt deze bepaling verder uit. In bijlage van het besluit is een model van het attest terug te vinden. Voorts moet het attest het referentienummer van brownfieldproject vermelden, alsook een korte beschrijving van de projecthandelingen ten aanzien van het betrokken onroerend goed. Op www.vlaio.be kan men dit referentienummer terugvinden³¹.

B. VERKLARING

19. Artikel 161 §14 derde lid Vlaams W. Reg. bepaalt dat wanneer de overeenkomst ook andere roerende goederen omvat dan die bedoeld in het eerste lid, en de overdracht of de aanwijzing geschiedt voor een gezamenlijke prijs, de verkoopwaarde van elk van de onderscheiden categorieën van onroerende goederen wordt opgegeven in een verklaring als bedoeld in artikel 168 Vlaams W. Reg.

Art. 168 Vlaams W. Reg. handelt over het geval waarin de gegevens, noodzakelijk voor het bepalen van de belasting, niet voldoende zijn uitgedrukt in een ter formaliteit aangeboden akte. Er is dan een aanvullende verklaring door de partijen of de werkende openbare officier nodig vóór de registratie, gewaarmerkt en ondertekend onderaan de akte. Eenzelfde verklaring is dus nodig in het geval van artikel 161 §14 derde lid.

25. S. BAETEN, P. DE BOCK, K. LEMMENS en J. OLIVIER, "Enige bedenkingen omtrent het juridisch kader van de convenanten", *T.Gem.* 2001, 10.

26. Memorie van toelichting, *Parl. St. Vl. Parl.* 2006-07, nr. 1059/1, 4.

27. Art. 5 decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten, *B.S.* 19 juni 2007.

28. Art. 24 decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten, *B.S.* 19 juni 2007.

29. Art. 25 §14 decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten, *B.S.* 19 juni 2007.

30. Art. 161 §14 lid 2 decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten, *B.S.* 19 juni 2007.

31. M. DE MUNTER, "Kosteloze registratie overdrachten "Brownfields" in Vlaams Gewest", *Fiscoloog* 2008.