

Aan de heer Jo Brouns
Vlaams minister van Omgeving en Landbouw
Seven – 7^e verdieping
Koning Albert II-laan 7
1210 SINT-JOOST-TEN-NODE

uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
-	SARO-ADV-2026/03	-
vragen naar / e-mail	telefoonnummer	Datum
julie.alboort@vlaanderen.be	-	21 januari 2026

Betreft: Adviesvraag voorontwerp wijzigingsbesluit w.b. bepaling eigenaarswaarde

Meneer de minister,

SARO ontving op 22 december 2025 uw vraag voor advies over het voorontwerp besluit (hierna: ontwerpbesluit) van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende sommige aspecten van de planbatenheffing (hierna: Planbatenbesluit), en van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 maart 2024 over het realisatiegericht instrumentarium (hierna: Instrumentenbesluit), wat de bepaling van de eigenaarswaarde betreft.

De Nota aan de Vlaamse Regering (pag. 1) vermeldt dat zich een aantal implementatieproblemen stellen bij de toepassing van de artikelen 31 tot 33 van het Instrumentenbesluit.¹ Deze bepalingen geven uitvoering aan artikel 14 van het Decreet betreffende het realisatiegerichte instrumentarium van 26 mei 2023 (hierna: Instrumentendecreet), wat betreft de eigenaarswaarde en de berekening van de eigenaarsvergoeding.

Om deze knelpunten te remediëren, voorziet het ontwerpbesluit in een tweeledige bijstelling. Allereerst wordt er in het Instrumentenbesluit (artikel 31) geëxpliciteerd dat er voor de schatting van de eigenaarswaarde gebruik wordt gemaakt van een gestandaardiseerde methode. Daarbij wordt de huidige verwijzing naar de Vlaamse Codex Financiën aangepast. Ook het Planbatenbesluit (artikel 5/1) wordt in dat verband aangepast. Ten tweede wordt in het Instrumentenbesluit verduidelijkt op welke

¹ Zo gaat het Instrumentenbesluit uit van een aanpak waarbij voor de waardebepaling in elk individueel dossier gebruik wordt gemaakt van specifieke vergelijkingspunten, hetgeen niet steeds mogelijk en ook niet transparant is. Daarnaast bestaat er onduidelijkheid over de correcte verwerking van de waardebepalende factoren, zoals opgesomd in het Instrumentendecreet (art. 14, §3, 8° en 9°), met name de verwervingswaarde, het verwervingstijdstip en de bestemming op het ogenblik van verwerving. Tot slot dringt zich een aanpassing op van de verwijzing naar de Vlaamse Codex Fiscaliteit in het Instrumentenbesluit en het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende sommige aspecten van de planbatenheffing (art. 1/5).

manier er rekening gehouden moet worden met de waardebepalende factoren ‘*verwervingsstijdstip*’ en ‘*bestemming op het ogenblik van verwerving*’, zoals opgenomen in artikel 14 van het Instrumentendecreet.

Continuïteit eerdere standpunten SARO.

Voorliggend briefadvies sluit expliciet aan bij de eerdere adviezen van SARO over het Instrumentendecreet en de bijhorende uitvoeringsbesluiten.²

In die adviezen wees de raad consequent op het belang van een billijk vergoedings- en compensatiemechanisme als essentiële randvoorwaarde voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid en in het bijzonder voor de realisatie van de bouwshift. Daarbij onderschreef SARO herhaaldelijk de uitgangspunten van uniformiteit, transparantie en het creëren van een billijk kader.

Tegelijk benadrukte SARO herhaaldelijk dat de financiële impact van de hervormde planschaderegeling een structurele beleidsvraag vormt, zowel voor de Vlaamse overheid als voor de lokale besturen die instaan voor de concrete uitvoering op het terrein.

Dit briefadvies bouwt verder op deze standpunten en vertrekt vanuit dezelfde fundamentele aandachtspunten inzake rechtszekerheid, voorspelbaarheid, draagvlak en uitvoerbaarheid.

Duidelijk werkkader.

SARO sprak zich positief uit over de intentie om een duidelijk werkkader uit te werken voor de landcommissies, met het oog op een vlotte en billijke uitkering van vergoedingen.³

In zijn adviezen over het Instrumentendecreet en -besluit stelde de raad vast dat het Instrumentendecreet en – besluit op heden een grote vrijheidsmarge laten inzake de berekening van de eigenaarsvergoeding. Bovendien worden voor het merendeel van de dertien objectieve factoren voor de bepaling van de eigenaarswaarde (conform artikel 14 van het Instrumentendecreet) geen of slechts in beperkte mate verduidelijkingen gegeven. De raad achtte dit nefast voor de beoogde uniformiteit en transparantie, en dus ook met het oog op rechtszekerheid.

De raad meent dat een gestandaardiseerde waarderingsmethode *kan* bijdragen tot meer uniformiteit, transparantie en rechtszekerheid, en de werking van de landcommissies kan vergemakkelijken. Een dergelijke waarderingsmethode zal ook de vergoedingslast bij herbestemming naar open ruimte voorspelbaarder maken voor lokale en provinciale besturen, mits zij tijdig beroep kunnen doen op de expertise van de landcommissies. Voor een initiatiefnemende overheid is het nu immers een grote sprong in het duister om in een vroeg stadium een duidend zicht te hebben op de hoogte van de planschade.

De raad stelt vast dat in de Nota aan de Vlaamse Regering (pag. 6-7) de globale contouren van een gestandaardiseerde waarderingsmethode worden beschreven. Het ontwerpbesluit (art. 2, §2) zelf voorziet enkel in een delegatie aan de bevoegde minister voor de vaststelling van de gestandaardiseerde methode op voorstel van de landcommissies. Een ministerieel besluit met betrekking tot de gestandaardiseerde methode is op het ogenblik van advisering evenwel nog niet beschikbaar. Hierdoor beschikt SARO niet over voldoende elementen om de concrete werking, parameters en effecten van de voorgestelde waarderingsmethode inhoudelijk te beoordelen.

Consistentie en transparantie beleidslijn.

² <https://sarovlaanderen.be/advies-beleidsnota-omgeving-2024-2029>
<https://sarovlaanderen.be/advies-instrumentendecreet>
<https://sarovlaanderen.be/advies-uitvoeringsbesluiten-instrumentendecreet>

³ <https://sarovlaanderen.be/advies-beleidsnota-omgeving-2024-2029>

In zijn eerdere adviezen heeft de raad meermaals gewezen op de onduidelijke financiële impact van de hervormde planschaderegeling. Zowel het Vlaamse Regeerakkoord 2024-2029 (pag. 66) als de beleidsnota Omgeving 2024-2029 (pag. 39) benadrukken dat bij de verdere uitrol van het Instrumentendecreet meer gewicht zal worden gegeven aan het tijdstip en de waarde van verwerving, met het oog op de betaalbaarheid van de bouwshift, zonder afbreuk te doen aan een correcte vergoeding.

De raad stelt in dat verband vast dat het ontwerpbesluit (art. 4) de eigenaarswaarde voorafgaand aan de inwerkingtreding van de gebruiksbeperking bepaalt door een coëfficiënt toe te passen op de waarde volgens de gestandaardiseerde methode, rekening houdend met het tijdstip van verwerving en de bestemming op het moment van de verwerving.

De raad wijst op de onduidelijke formulering van de betreffende bepalingen in het ontwerpbesluit (art. 3), die niet volledig lijken overeen te stemmen met de omschrijving van de uitgewerkte regeling in de Nota aan de Vlaamse Regering (pag. 7-8).

Daarnaast merkt de raad op dat deze regeling herverdelende effecten kan hebben tussen het algemeen belang en private belangen, wat nieuwe spanningen en bijgestelde verwachtingen bij betrokken actoren kan veroorzaken.

De raad onderstreept het belang van een consistente en transparante beleidslijn in de tijd. Hierbij dient de afstemming tussen het Instrumentendecreet en -besluit te allen tijde te worden bewaakt om de juridische robuustheid van de betreffende regelgeving te waarborgen. De raad vraagt in dat verband in bijzonder om het artikel 3 van het ontwerpbesluit in relatie tot artikel 14 van het Instrumentendecreet na te kijken.

Eventuele bijsturingen vereisen maximale beleidsmatige duidelijkheid en transparantie, zodat rechtszekerheid en voorspelbaarheid worden gevrijwaard, en de financiële gevolgen voor eigenaars, lokale besturen en de Vlaamse overheid vooraf beter kunnen worden ingeschat.

Samenhang met de bredere doelstellingen van het ruimtelijk beleid.

Tot slot benadrukt SARO dat de hervorming van de planschaderegeling steeds moet worden beoordeeld in samenhang met de bredere doelstellingen van het ruimtelijk beleid en de realisatie van de bouwshift. Een goed werkende planschaderegeling is een belangrijk instrument in het kader van de realisatie van de bouwshift.

De raad wijst er evenwel op dat een effectieve uitvoering van de bouwshift niet uitsluitend kan steunen op de planschaderegeling. Er blijft nood aan een verdere verkenning en inzet van aanvullende instrumenten die kunnen bijdragen tot het voorkomen dat slecht gelegen bouwgronden alsnog worden bebouwd. Daarbij kan onder meer worden nagegaan in welke mate het ruilen of uitwisselen van slecht gelegen en goed gelegen bouwgronden kan worden vergemakkelijkt, met het oog op een efficiëntere inzet van middelen en een verhoogde uitvoerbaarheid van het ruimtelijk beleid.

Tegelijk onderstreept de raad dat ook de Vlaamse overheid zelf een blijvende en ambitieuze rol dient op te nemen in de realisatie van de bouwshift, onder meer door actief in te zetten op herbestemmingen van slecht gelegen bouwgronden. Daarbij kan prioritair aandacht gaan naar waterrijke gronden, het behoud van zonevreemde bossen, het bouwvrij houden van gronden met een kwetsbare bodem en het vrijwaren van grotere, aaneengesloten en flagrant slecht gelegen onbebouwde bouwgronden. Een dergelijke proactieve aanpak kan bijdragen tot het realiseren van de ruimtelijke beleidsdoelstellingen en tot het versterken van het draagvlak en de geloofwaardigheid van het beleid.

Met vriendelijke groeten,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'F' followed by a horizontal line and a vertical line.

Filiep Loosveldt
voorzitter SARO