Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende sommige aspecten van de planbatenheffing, en van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 maart 2024 over het realisatiegericht instrumentarium, wat betreft de bepaling van de eigenaarswaarde

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, artikel 2.6.10, §2, zesde lid, ingevoegd bij het decreet van 26 mei 2023;
- het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, artikel 7, §2, zesde lid en artikel 14, §4, eerste lid.

Vormvereisten

De volgende vormvereisten zijn vervuld:
- De Vlaamse minister, bevoegd voor het budgettair beleid, heeft zijn akkoord gegeven op 17 december 2025 (datum).
- De Vlaamse Strategische Adviesraad voor Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed (SARO) heeft advies gegeven op 21 januari 2026.
- De Raad van State heeft advies 78.913/1 gegeven op 9 maart 2026.

Motivering

Dit besluit is gebaseerd op de volgende motieven:

- De huidige bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 maart 2024 over het realisatiegericht instrumentarium (hierna het BVR realisatiegericht instrumentarium) leggen de methode van vergelijkingspunten op om de eigenaarswaarde te bepalen. In artikel 31 van dat besluit wordt daarvoor verwezen naar de Vlaamse Codex Fiscaliteit. In de praktijk komt dat neer op de schatting van een onroerend goed op basis van verkoopprijzen van enkele (bijvoorbeeld een drietal) vergelijkbare onroerende goederen. Een dergelijke aanpak van de waardebepaling vertoont een aantal knelpunten, in het bijzonder voor de planschadevergoeding.

  Ten eerste zijn er vaak geen geschikte vergelijkingspunten, namelijk verkopen van gronden in de nabijheid van de te schatten grond met dezelfde kenmerken. Dat is bijvoorbeeld het geval bij de schatting van gronden die als watergevoelig open ruimtegebied worden aangeduid. Voorts is er door de dossiersgewijze benadering, waarbij voor elke schatting wordt gezocht naar specifieke vergelijkingspunten, een gebrek aan uniformiteit en transparantie

in de waardebepaling. De zoektocht naar vergelijkingspunten en de motivatie van de vergelijkbaarheid (of de verantwoording van de bijstelling van het bedrag vanwege bepaalde verschillen) maken de schatting en de verwerking van reacties op het schattingsverslag erg complex en tijdrovend.
Dat leidt tot een hoge onvoorspelbaarheid van de vergoedingslast, zowel voor de betrokken eigenaars als voor de lokale besturen. Dat zet dan weer een rem op de nodige herbestemmingen voor de realisatie van de bouwshift. Het gebrek aan uniformiteit zorgt ook voor een grotere kans op gerechtelijke betwistingen en daardoor een verlenging van de behandelingstermijn van de dossiers. Er is behoefte aan een uniforme, transparante en efficiënte waarderingsmethode en meer bepaald een gestandaardiseerde aanpak.

Artikel 1/5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende sommige aspecten van de planbatenheffing verwijst, voor wat betreft de waardebepaling in het kader van de planbatenheffing, naar artikel 31 van het BVR realisatiegericht instrumentarium. Met het verankeren van een gestandaardiseerde waarderingsmethode in het betrokken artikel wordt deze gestandaardiseerde waarderingsmethode dus ook toepasselijk op de waardebepalingen in het kader van de planbatenheffing.

- De waardebepalende factoren verwervingswaarde, verwervingstijdtip en bestemming op het ogenblik van verwerving, vermeld in artikel 14, § 3, eerste lid, 8° en 9° van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, worden slechts uitzonderlijk in rekening gebracht. Artikel 32, §2, van het BVR realisatiegericht instrumentarium bepaalt immers dat met die factoren rekening wordt gehouden door een planbatenheffing die voor het perceel verschuldigd is, maar (bij gebreke aan een startfeit, zoals een verkoop of vergunningsaanvraag) nog niet betaald werd, in mindering te brengen van de eigenaarswaarde vóór de herbestemming, in geval van planschade. Daardoor wordt de verwervingswaarde, het verwervingstijdstip en de bestemming op het ogenblik van de verwerving slechts in rekening gebracht in het uitzonderlijke geval dat een eigenaarsvergoeding gevraagd wordt voor een herbestemming naar open ruimte van een grond die na 2009 (de implementatie van de planbatenregeling) eerst een harde bestemming kreeg.

  Het is uiteraard verdedigbaar om deze verrekening in deze uitzonderlijke gevallen toe te passen. Er is ook een rechtsgrond voor, omdat dergelijke situatie kan gelinkt worden aan de factoren "verwervingstijdtip" en "bestemming op het ogenblik van verwerving" vermeld in artikel 14, §3, eerste lid, 8° en 9° van het Instrumentendecreet. Die bepaling laat overigens toe om bij het bepalen van de eigenaarswaarde ook rekening te houden met andere factoren dan de factoren die in dat lid vermeld zijn.

  Anderzijds kan men niet stellen dat louter die verrekening beschouwd kan worden als een "voldoende" uitvoering van de decretale aanwijzing om rekening te houden met de verwervingswaarde, het verwervingstijdtip en de bestemming op het ogenblik van verwerving.

  Men zou de betreffende factoren louter op basis van de decreetsbepaling alsnog in rekening kunnen brengen, maar dit is niet duidelijk en transparant.

Een aangepaste uitvoeringsbepaling die artikel 14, §3, eerste lid, 8° en 9° van het Instrumentendecreet volledig uitvoert, dringt zich op.

- Door de verwijzing, vermeld in artikel 31 van het BVR realisatiegericht instrumentarium, naar specifieke bepalingen van de Vlaamse Codex Fiscaliteit, moeten thans in een schattingsverslag voor een eigenaarsvergoeding gegevens (van vergelijkingspunten) opgenomen worden die geen relevantie hebben voor de bepaling van de eigenaarswaarde van een grond, waarvan sommige bovendien privacygevoelig zijn. De redactie van die verwijzing kan dus het best worden aangepast. Dat geldt eveneens voor artikel 1/5, §2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende sommige aspecten van de planbatenheffing, dat thans op analoge manier naar bepalingen van de Vlaamse Codex Fiscaliteit verwijst.

- Als bij de wijziging van de huidige reglementaire bepalingen over de bepaling van de eigenaarswaarde geen overgangsbepalingen worden opgenomen, hebben de wijzigingen onmiddellijke uitwerking. Dat betekent in principe dat de aangepaste regeling van toepassing is voor de berekening van elke vergoeding die na de inwerkingtreding wordt toegekend, en van elke planbatenheffing die ingekohierd wordt na die inwerkingtreding.

  De afhandeling van een vergoedingsaanvraag doorloopt echter, net als het bepalen van het bedrag van een heffing, meerdere stappen, met onder meer de redactie van een schaderapport of meerwaarderapport dat voorafgaat aan de finale toekenning van de vergoeding of de vestiging van de heffing. Om discussie te vermijden en een gelijke behandeling te waarborgen voor vergoedingen of heffingen die reeds zijn aangevraagd, of waarvoor de vestiging een aanvang heeft genomen vóór de inwerkingtreding van huidig besluit, wordt de toepasselijkheid van de aangepaste regeling op die vergoedingen en heffingen expliciet bevestigd. Dit verzekert ook een gelijke behandeling voor eigenaars van wie het principiële recht op planschade op eenzelfde moment is ontstaan (bijv. door de reeds hierboven vermelde aanduiding van watergevoelige open ruimtegebieden) maar waarbij de ene gerechtigde zijn aanvraag zou hebben ingediend voor de inwerkingtreding van voorliggend besluit, en de andere gerechtigde na de inwerkingtreding van voorliggend besluit.

Juridisch kader

Dit besluit sluit aan bij de volgende regelgeving:
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.

Initiatiefnemer

Dit besluit wordt voorgesteld door de Vlaamse minister van Omgeving en Landbouw.

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

Artikel 1. Artikel 1/5, §2, van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende sommige aspecten van de planbatenheffing, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 22 maart 2024 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende sommige aspecten van de planbatenheffing, naar aanleiding van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, wordt vervangen door wat volgt:

"§2. De eigenaarswaardes die gehanteerd worden voor berekening van de vermoede meerwaarde worden verantwoord in een verslag dat als bijlage bij het ontwerp van meerwaarderapport wordt gevoegd, en dat voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 31 van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 maart 2024 over het realisatiegericht instrumentarium.".

Art. 2. In artikel 31 van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 maart 2024 over het realisatiegericht instrumentarium worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt punt 1° vervangen door wat volgt:

"1° bevat een schatting van de venale waarde die verloopt volgens een gestandaardiseerde methode en die voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 3.3.1.0.9/1, §3, 3°, b), van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, met uitzondering van de vermelding van de belastbare grondslag van het vergelijkingspunt, en in artikel 3.3.1.0.9/1, §3, 4°, van de voormelde codex;";

2° er wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Voor de toepassing van het eerste lid, 1° keurt de Vlaamse minister, bevoegd voor de omgeving en de natuur, een gestandaardiseerde methode goed die wordt voorgesteld door de Landcommissies."

Art. 3. In artikel 32, §2, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de zinsnede "Met de factoren als vermeld in artikel 14, §3, eerste lid, 8° en 9° van het voormelde decreet wordt als volgt rekening gehouden: "indien" wordt vervangen door het woord "Als";

2° er worden een tweede tot en met een vierde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

"Met de factoren, vermeld in artikel 14, §3, eerste lid, 8° en 9°, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, wordt op de wijze, vermeld in het derde en vierde lid, rekening gehouden als de compenserende vergoeding een planschadevergoeding is als vermeld in artikel 6, 1°, van het voormelde decreet.

Om de eigenaarswaarde voorafgaand aan de inwerkingtreding van de gebruiksbeperking te bepalen, wordt op de waarde die wordt verkregen door de gestandaardiseerde methode, vermeld in artikel 31, toe te passen, een coëfficiënt

toegepast die uitgaat van het geometrische gemiddelde van de volgende twee factoren:

1° het aantal volledige kalenderjaren tussen het tijdstip van de verwerving en het tijdstip van de inwerkingtreding van de gebruiksbeperking;

2° het aantal volledige kalenderjaren tussen het tijdstip dat het perceel de bestemming verkreeg die gold op de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van de gebruiksbeperking, en het tijdstip van de inwerkingtreding van de gebruiksbeperking.

De coëfficiënt, vermeld in het derde lid, is 1 gedurende de eerste zeven jaar en is niet lager dan 0,7. Het minimum van 0,7 geldt als de ouderdom van de verwerving en de ouderdom van de bestemming allebei 25 jaar of meer bedragen. De coëfficiënt, vermeld in het derde lid, is voor het overige proportioneel met het geometrische gemiddelde van de factoren, vermeld in het derde lid.".

Art. 4. Artikel 31 en 32 van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 maart 2024 over het realisatiegericht instrumentarium, zoals van kracht vanaf de datum van de inwerkingtreding van dit besluit, zijn ook van toepassing voor de berekening van elke eigenaarsvergoeding waarover een definitieve beslissing als vermeld in artikel 8 van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, genomen wordt vanaf de datum van inwerkingtreding van dit besluit, en voor de berekening van elke planbatenheffing die vanaf de datum van inwerkingtreding van dit besluit wordt ingekohierd als vermeld in artikel 2.6.13, §1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.

Art. 5. Dit besluit treedt in werking op de dag die volgt op de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.

Art. 6. De Vlaamse minister, bevoegd voor de Omgeving en de Natuur, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 3 april 2026.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Matthias DIEPENDAELE

De Vlaamse minister van Omgeving en Landbouw,

Jo BROUNS