



**Besluit van de Vlaamse Regering 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**

**Rechtsgronden**

Dit besluit is gebaseerd op:

- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.6.7, tweede lid, artikel 2.6.7/1, §3, ingevoegd bij het decreet van 5 juli 2013, artikel 2.6.10, §2, zesde lid, en §2/1, tweede lid, ingevoegd bij het decreet van 26 mei 2023, artikel 2.6.13, §1, gewijzigd bij de decreten van 4 april 2014 en 26 mei 2023, artikel 2.6.14, §1, eerste lid, vervangen bij het decreet van 26 mei 2023, en §3, vierde lid, ingevoegd bij het decreet van 26 mei 2023, artikel 2.6.15, derde lid, en artikel 2.6.16, §6, tweede lid;
- het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, artikel 115.

**Vormvereisten**

De volgende vormvereisten zijn vervuld:

- De Vlaamse minister, bevoegd voor het budgettair beleid, heeft zijn akkoord gegeven op 9 november 2023.
- De Raad van State heeft advies (XXX) gegeven op (XXX), met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

**Initiatiefnemers**

Dit besluit wordt voorgesteld door de Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme en de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed.

Na beraadslaging,

## DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

**Artikel 1.** In artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende sommige aspecten van de planbatenheffing worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 1°, worden de woorden "of bijzonder plan van aanleg door de Raad van State" opgeheven;

2° in het tweede lid wordt de zinsnede "stelt een model voor de mededelingen, vermeld in het eerste lid, vast," vervangen door de zinsnede "kan een model voor de mededelingen, vermeld in het eerste lid, vaststellen,".

**Art. 2.** In hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 6 juni 2014 en 27 november 2015, wordt een hoofdstuk I/1, dat bestaat uit artikel 1/1 tot en met 1/9, ingevoegd, dat luidt als volgt:

"HOOFDSTUK I/1. Opmaak van een meerwaarderamingsrapport en een meerwaarderapport

### Afdeling 1. Algemene bepalingen

Art. 1/1. In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- 1° agentschap: het agentschap, vermeld in artikel 7, §1, tweede lid, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023;
- 2° heffingsplichtige: de heffingsplichtige, vermeld in artikel 2.6.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- 3° initiërende overheid: de gewestelijke, provinciale of gemeentelijke administratieve overheid die verantwoordelijk is voor de definitieve vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan waarmee een bestemmingswijziging als vermeld in artikel 2.6.4 van de voormelde codex doorgevoerd wordt;
- 4° kadastrale gegevens: de kadastrale nummer, kadastrale oppervlakte, kadastraal inkomen, bouwjaar en kadastrale aard van het perceel.

Art. 1/2. Naast de wijzen van beveiligde zending, vermeld in artikel 3, 2°, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, wordt ook het opladen van vragen, verzoeken, berichten, documenten, adviezen en rapporten op een digitaal uitwisselingsplatform dat automatische notificaties aan de geadresseerde genereert, als beveiligde zending beschouwd.

De gegevensuitwisseling tussen overheden ter uitvoering van dit hoofdstuk gebeurt conform de technische richtlijnen die het departement en het agentschap ter beschikking stellen.

## Afdeling 2. Opmaak van een meerwaarderamingsrapport

Art. 1/3. §1. In dit artikel wordt verstaan onder meerwaarderamingsrapport: een meerwaarderamingsrapport als vermeld in artikel 2.6.10, §2/1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

§2. Op verzoek van de initiërende overheid maakt de landcommissie een meerwaarderamingsrapport op.

§3. Om het meerwaarderamingsrapport te kunnen opmaken, bezorgt de initiërende overheid uiterlijk dertig dagen na de voorlopige vaststelling van het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan al de volgende elementen aan de landcommissie:

- 1° het voorontwerp of ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan met de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften;
- 2° het register van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planbatenheffing als vermeld in artikel 2.6.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- 3° de totale oppervlakte per type bestemmingswijziging als vermeld in artikel 2.6.4 van de voormelde codex.

De raming in een meerwaarderamingsrapport hoeft geen rekening te houden met de volgende factoren tot waardebeoordeling:

- 1° de verwervingswaarde van de percelen;
- 2° het tijdstip van verwerving van de percelen;
- 3° het bestemmingsgebied dat van kracht is in de ruimtelijke ordening op het moment van de verwerving;
- 4° het bestaan van pacht of van erfdiensbaarheden.

De landcommissie kan de initiërende overheid bijkomende informatie vragen die nodig is om het meerwaarderamingsrapport op te maken.

Als informatie, als vermeld in het eerste lid, opgevraagd wordt, wordt de termijn, vermeld in paragraaf 4, eerste lid, geschorst.

§4. De landcommissie stelt het meerwaarderamingsrapport op binnen honderdtwintig dagen na de dag waarop de landcommissie de vraag, vermeld in paragraaf 2, heeft ontvangen.

Een meerwaarderamingsrapport voor een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat een berekening van de totale oppervlakte doorgevoerd per type bestemmingswijziging als vermeld in artikel 2.6.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van de vermoede meerwaarde voor elk type bestemmingswijziging. De bedragen zijn geen weergave van de meerwaarde van een individueel perceel, maar geven enkel een indicatie van de meerwaarde per type bestemmingswijziging in het gebied van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

De raming in een meerwaarderamingsrapport voor een ruimtelijk uitvoeringsplan gebeurt op basis van de oppervlaktegegevens zoals die blijken uit

de cartografische ondergrond waarop het grafisch plan, vermeld in artikel 2.2.5, §1, eerste lid, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, is ingetekend.

### Afdeling 3. Opmaak van een meerwaarderapport

Art. 1/4. De initiërende overheid bezorgt, uiterlijk dertig dagen na de definitieve vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan, al de volgende gegevens aan de landcommissie om een ontwerp van meerwaarderapport als vermeld in artikel 2.6.10, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, op te maken:

- 1° het definitieve ruimtelijk uitvoeringsplan met de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften;
- 2° het register van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planbatenheffing als vermeld in artikel 2.6.4 van de voormelde codex;
- 3° de kadastrale gegevens van de percelen waarop een bestemmingswijziging als vermeld in 2.6.4 van de voormelde codex, is doorgevoerd;
- 4° per perceel het huidige bestemmingsgebied met de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften en de erfdienstbaarheden tot openbaar nut;
- 5° alle andere gegevens waarover de initiërende overheid beschikt, die nodig zijn om het meerwaarderapport op te maken.

De landcommissie kan de initiërende overheid bijkomende informatie, als vermeld in het eerste lid, 5°, vragen. Als deze informatie niet binnen dertig dagen wordt bezorgd, worden de termijnen, vermeld in artikel 1/6, §1 en §2, geschorst vanaf de eenendertigste dag na het opvragen van de informatie.

Art. 1/5. §1. Het ontwerp van meerwaarderapport, vermeld in artikel 2.6.10, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bevat per perceel de vermoede meerwaarde en de wijze waarop de vermoede meerwaarde is berekend.

Om de vermoede meerwaarde, vermeld in het eerste lid, te bepalen, berekent de landcommissie conform artikel 14, §3, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023 en artikel 31 en 32, paragraaf 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van xxx betreffende het realisatiegericht instrumentarium de eigenaarswaarde vóór en na de bestemmingswijziging, vermeld in artikel 2.6.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, voor het perceelsdeel waarop de bestemmingswijziging van toepassing is. Hierbij wordt het begrip 'gebruiksbeperking' in artikel 14, §3, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023 en artikel 31 van het besluit van de Vlaamse Regering van xxx betreffende het realisatiegericht instrumentarium gelezen als 'bestemmingswijziging'.

§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:

- 1° voldoet aan de vereisten bepaald in artikel 3.3.1.0.9/1, §3, 3° en 4° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, met uitzondering van de belastbare grondslag van het vergelijkingspunt;

2° aangeeft op welke manier rekening gehouden is met de factoren als vermeld in artikel 14, §3, eerste lid, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, en met welke andere factoren desgevallend rekening is gehouden.

Art. 1/6. §1. De landcommissie bezorgt het ontwerp van meerwaarderapport, vermeld in artikel 2.6.10, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, ter kennisgeving aan de initiërende overheid, uiterlijk honderdvijftig dagen nadat de landcommissie conform artikel 1/4 van dit besluit de gegevens heeft ontvangen.

De initiërende overheid bezorgt eventuele technische opmerkingen uiterlijk binnen dertig dagen nadat ze het ontwerp van meerwaarderapport, vermeld in artikel 2.6.10, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, heeft ontvangen.

§2. De landcommissie bezorgt het uittreksel van het ontwerp van meerwaarderapport, vermeld in artikel 2.6.10, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, met een beveiligde zending aan de heffingsplichtige binnen tweehonderdentien dagen na de dag waarop de landcommissie conform artikel 1/4 van dit besluit de gegevens heeft ontvangen.

Art. 1/7. §1. Elk van de heffingsplichtigen kan op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending een gemotiveerd bezwaar indienen bij de landcommissie tegen de berekening van de vermoede meerwaarde van het perceel in kwestie en tegen materiële fouten binnen dertig dagen na de dag waarop de heffingsplichtige de beveiligde zending, vermeld in artikel 1/6, §2, heeft ontvangen.

§2. De landcommissie kan met het oog op de behandeling van het bezwaar, vermeld in paragraaf 1, bijkomende informatie vragen aan de initiërende overheid en aan de bezwaarindiener. De initiërende overheid bezorgt de voormelde informatie binnen dertig dagen na de dag waarop ze de voormelde vraag om informatie heeft ontvangen.

De termijn, vermeld in artikel 1/8, wordt geschorst voor de periode die ingaat de dag nadat de landcommissie de vraag om bijkomende informatie heeft gesteld aan de initiërende overheid en die eindigt de dag nadat de initiërende overheid de bijkomende informatie heeft bezorgd aan de landcommissie.

Art. 1/8. De landcommissie past in voorkomend geval het ontwerp van meerwaarderapport, vermeld in artikel 2.6.10, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, aan de bezwaren aan, vermeld in artikel 1/7, §1, van dit besluit, en stelt het meerwaarderapport op gemotiveerde wijze definitief vast binnen negentig dagen nadat de termijn, vermeld in artikel 1/7, §1, van dit besluit, is verstreken.

De landcommissie bezorgt het definitief vastgestelde meerwaarderapport aan de initiërende overheid binnen dertig dagen, na de definitieve vaststelling vermeld in het eerste lid. De landcommissie bezorgt binnen de voormelde termijn een uittreksel van het meerwaarderapport aan alle heffingsplichtigen.

Art. 1/9. Conform artikel 7, §3, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, verwerkt de landcommissie de informatie, met inbegrip van persoonsgegevens, die noodzakelijk is om de taken uit te voeren zoals vermeld in artikel 1/1 tot en met 1/8 van dit besluit.

De landcommissie verzamelt, als dat noodzakelijk is voor de uitoefening van de taken, vermeld in het eerste lid, rechtstreeks bij de instantie of de overheid die over de inlichtingen beschikt, de volgende informatie:

- 1° de wettelijke identificatiegegevens die zijn opgenomen in het Rijksregister van de natuurlijke personen en, in voorkomend geval, de Kruispuntbankregisters;
- 2° de vergelijkingspunten voor de verkoopprijzen van gelijkaardige onroerende goederen;
- 3° de gegevens in verband met de percelen waarop een planbatenheffing van toepassing is, waaronder kadastrale gegevens, gegevens over erfdiensbaarheden en de verwervingswaarde;
- 4° gegevens in verband met persoonlijke en zakelijke rechten;
- 5° de stedenbouwkundige inlichtingen die vervat zijn in het plannen- en vergunningenregister en ook andere goedgekeurde vergunningen;
- 7° bodemattesten en gegevens over een eventuele verontreiniging;
- 8° de verwervingsaktes van de percelen waarop de planbaten van toepassing is;
- 10° de verwervingsaktes van de vergelijkingspunten."

**Art. 3.** In artikel 2, eerste lid, van hetzelfde besluit wordt de zinsnede "artikel 2.6.14, § 1, tweede lid, moet binnen de zes maanden" vervangen door de zinsnede "artikel 2.6.14, §1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, moet binnen vijftwintig maanden".

**Art. 4.** In hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 6 juni 2014 en 27 november 2015, wordt een hoofdstuk II/1, dat bestaat uit artikel 2/1, ingevoegd, dat luidt als volgt:

"HOOFDSTUK II/1. Melding over niet-betalbaarheid

Art. 2/1. §1. De melding van niet-betalbaarheid van de planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.14, §3, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat de volgende stukken:

- 1° de kadastrale gegevens van de percelen waarop de melding betrekking heeft;
- 2° de motivering waarom de belastingplichtige meent in aanmerking te komen voor de niet-betalbaarheid;
- 3° als de melding betrekking heeft op het verval van de vergunning, vermeld in artikel 2.6.14, §3, eerste lid, 1°, van de voormelde codex, een kopie van de mededeling die aan het college van burgemeester en schepenen is bezorgd, waarin de redenen van het verval worden uiteengezet, of een document waarin het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat de vergunning in kwestie is vervallen;
- 4° als de melding betrekking heeft op de afstand van een vergunning, vermeld in artikel 2.6.14, §3, eerste lid, 2° en 3°, van de voormelde codex, een kopie van de mededeling die aan het college van

burgemeester en schepenen is bezorgd, of een document waarin het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat afstand is gedaan van de vergunning in kwestie.

Het hoofd van de Vlaamse Belastingdienst kan een model voor de melding, vermeld in het eerste lid, vaststellen, en ook de wijze van indiening.

§2. De Vlaamse Belastingdienst onderzoekt of de melding, vermeld in paragraaf 1, ontvankelijk is conform artikel 2.6.14, §3, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en of ze volledig is. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek wordt schriftelijk meegedeeld aan de persoon die de melding heeft gedaan.”.

**Art. 5.** Artikel 3 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 juni 2014, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 3. Uiterlijk in de maand die volgt op het kwartaal waarin de ontvangsten worden geïnd, voert de beheerder van het Planbatenfonds de doorstortingen uit van:

- 1° het bedrag dat aan het BRV-fonds toekomt, zoals vermeld in artikel 2.6.17, §3, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- 2° de bedragen die aan de betrokken provincies en gemeenten toekomen, zoals vermeld in artikel 2.6.17, §3, van de voormelde codex.

In het eerste lid wordt verstaan onder BRV-fonds: het BRV-fonds, zoals vermeld in artikel 1.6.1 van de voormelde codex.”.

**Art. 6.** Artikel 5 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

**Art. 7.** Artikel 69 tot en met 77 van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023 treden in werking op 1 april 2024.

**Art. 8.** Dit besluit treedt in werking op 1 april 2024.

**Art. 9.** De Vlaamse minister, bevoegd voor de omgeving en de natuur, en de Vlaamse minister, bevoegd voor de fiscaliteit, zijn, ieder wat hem of haar betreft, belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en  
Toerisme,

Zuhal DEMIR

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE