



**DE VLAAMSE MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING, OMGEVING,
ENERGIE EN TOERISME**

VERSLAG AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het realisatiegericht instrumentarium

1. Algemene toelichting

Dit besluit geeft uitvoering aan het decreet van 26 mei 2023 betreffende het realisatiegerichte instrumentarium voor wat de compenserende vergoedingen en de koopplichten betreft.

Het Instrumentendecreet regelt de geharmoniseerde procedures voor compenserende vergoedingen en koopplichten. Dit besluit bepaalt de nadere regels voor de afstemming op inhoudelijk en procedureel vlak.

Dit besluit bestaat uit de volgende 5 titels:

- Titel 1. Inleidende bepalingen
- Titel 2. Compenserende vergoedingen
- Titel 3. Koopplichten
- Titel 4. Wijzigingsbepalingen
- Titel 5. Slotbepalingen

Hieronder wordt een algemene toelichting gegeven over de compenserende vergoedingen en over de koopplichten waarna een artikelsgewijze toelichting volgt.

2. Algemene toelichting over de compenserende vergoedingen

2.1. Toelichting over het toepassingsgebied en de procedure

Titel 2 van voorliggend ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering geeft uitvoering aan titel 2 van het decreet van 26 mei 2023 betreffende het realisatiegerichte instrumentarium (hierna aangehaald als het Instrumentendecreet). Titel 2 van het Instrumentendecreet heeft tot doel de onderlinge afstemming van compenserende vergoedingen op het vlak van de procedure en de berekening van de vergoeding, op basis van een uniform, transparant en billijk kader voor de begunstigde van de compenserende vergoeding en de initiatiefnemer.

Onder het toepassingsgebied van deze titel vallen de 8 compenserende vergoedingen, vermeld in artikel 6 van het Instrumentendecreet, en de vergoeding voor watergevoelig openruimtegebied, vermeld in artikel 5.6.8, §6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

2.1.1. Twee procedures

Er zijn twee procedures voorzien voor de compenserende vergoedingen namelijk:

1. een procedure zoals voorzien in artikel 8, §1 van het Instrumentendecreet. Onder deze procedure valt de planschadevergoeding, met inbegrip van de vergoeding voor gronden in watergevoelig openruimtegebied (WORG);
2. een procedure zoals voorzien in artikel 8, §2 van het Instrumentendecreet. Onder deze procedure vallen de volgende compenserende vergoedingen, vermeld in artikel 6, 2° tot en met 8° van het Instrumentendecreet:
 - de bestemmingswijzigingscompensatie, vermeld in boek 6, titel 2, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
 - de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften, vermeld in boek 6, titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
 - de gebruikerscompensatie, vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut;
 - de vergoeding ingevolge actieve inschakeling in de waterbeheersing, vermeld in artikel 17, §2, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;
 - de vergoeding, vermeld in artikel 8 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen;
 - de vergoeding voor de uitvoering van een natuurinrichtings-project, vermeld in artikel 47, §2, tweede lid, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
 - de vergoeding voor waardeverlies van gronden, vermeld in artikel 2.1.4 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.

De procedurestappen zijn voor de 2 procedures hetzelfde namelijk:

- Stap 1. Aanvraag van de compenserende vergoeding
- Stap 2. Beoordeling volledigheid van de aanvraag
- Stap 3. Horen van de begunstigde
- Stap 4. Opmaak schaderapport
- Stap 5. Ontwerpbeslissing
- Stap 6. Bezwaar
- Stap 7. Definitieve beslissing
- Stap 8. Uitbetaling van de compenserende vergoeding
- Stap 9. Terugbetaling door initiatiefnemer

De procedures zijn zeer gelijklopend. Dezelfde procedurestappen zijn vereist en de termijnen zijn grotendeels hetzelfde. Er zijn toch enkele belangrijke verschillen waardoor ervoor werd gekozen om 2 procedures uit te schrijven. Dit komt de overzichtelijkheid ten goede. De voornaamste verschillen tussen de 2 procedures situeren zich op de volgende vlakken:

- verschil m.b.t. bij wie de aanvraag wordt ingediend: bij de initiatiefnemer bij planschadevergoeding en de vergoeding voor gronden in watergevoelig openruimtegebied (WORG) / de landcommissie bij de andere compenserende vergoedingen;
- verschil m.b.t. wie de beslissingen neemt omtrent de vergoedingen: de initiatiefnemer bij planschadevergoeding en de vergoeding voor gronden in watergevoelig openruimtegebied / de landcommissie bij de andere compenserende vergoedingen;
- verschil m.b.t. wie het bezwaar zal behandelen: de initiatiefnemer bij planschadevergoeding en de vergoeding voor gronden in watergevoelig openruimtegebied / de landcommissie bij de andere compenserende vergoedingen.

De eerste procedure heeft betrekking op de planschadevergoeding (met inbegrip van de vergoeding voor gronden in watergevoelig openruimtegebied (WORG)). Bij de planschadevergoeding wordt de administratieve procedure, vermeld in artikel 8, §1 van het Instrumentendecreet, toegepast. Voor deze vergoedingen wordt de aanvraag ingediend door de begunstigde bij de initiatiefnemer. Vervolgens beslist de initiatiefnemer over de vergoedingsaanvraag op basis van het schaderapport dat de landcommissie opmaakt. Ook voor de vergoeding voor gronden in WORG wordt deze procedure toegepast. Immers, eigenaars van gronden die binnen WORG liggen, kunnen een vergoeding verkrijgen met toepassing van dezelfde voorwaarden en modaliteiten als die welke gelden voor de planschadevergoeding (zie artikel 5.6.8, §6 VCRO – ingevoegd bij artikel 83 Instrumentendecreet).

De tweede procedure heeft betrekking op de overige compenserende vergoedingen: de bestemmingswijzigingscompensatie, de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften, de gebruikerscompensatie, de vergoeding ingevolge actieve inschakeling in de waterbeheersing, de vergoeding in het kader van waterkeringen, de vergoeding voor de uitvoering van een natuurinrichtingsproject, vermeld in artikel 47, §2, tweede lid, van het decreet natuurbehoud en de vergoeding voor waardeverlies van gronden binnen landinrichting. Bij deze vergoedingen wordt de administratieve procedure, vermeld in artikel 8, §2 van het Instrumentendecreet, toegepast. Voor deze vergoedingen wordt de aanvraag ingediend door de begunstigde bij de landcommissie. Na raadpleging van betrokken instantie¹, beslist de landcommissie vervolgens over de vergoedingsaanvraag op basis van het schaderapport.

¹ Onder betrokken instantie wordt verstaan:

- bij de bestemmingswijzigingscompensatie, de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften en de gebruikerscompensatie, vermeld in respectievelijk artikel 6, 2°, 3° en 4° van het Instrumentendecreet:
 - a) als de initiatiefnemer de gemeentelijke overheid is: het college van burgemeester en schepenen;
 - b) als de initiatiefnemer de provinciale overheid is: de deputatie;
 - c) als de initiatiefnemer de gewestelijke overheid is: het departement;
- bij de vergoeding ingevolge actieve inschakeling in de waterbeheersing, vermeld in artikel 6, 6° van het Instrumentendecreet: de initiatiefnemer, vermeld in artikel 9, §1, 3° van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot uitvoering van de onteigening ten algemene nutte, het recht van voorkoop, de aankoopplicht, de vergoedingsplicht en de afbakening van overstromingsgebieden van titel I van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003;
- bij de vergoeding, vermeld in artikel 8 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen: de gewestelijke waterbeheerder, vermeld in artikel 2, 6° van het decreet van

De gedetailleerde procedureschema's voor de 2 procedures zijn gevoegd als bijlage.

2.1.2. Plaatsbezoek of bijkomende essentiële informatie

De landcommissie kan in beide procedures met het oog op de opmaak van het schaderapport de aanvrager om een plaatsbezoek verzoeken of vragen om informatie over te maken die essentieel is voor de opmaak van het schaderapport. Als de gevraagde informatie niet of niet tijdig wordt gegeven of als het plaatsbezoek niet tijdig plaatsvindt, wordt in principe de behandeling van de aanvraag stopgezet. Als de aanvrager overmacht aantoonst, wordt het dossier verder behandeld.

De landcommissie of de initiatiefnemer kan, afhankelijk van welke procedure van toepassing is, met het oog op de behandeling van het bezwaar de aanvrager om een plaatsbezoek verzoeken of vragen om informatie over te maken die essentieel is voor de behandeling van het bezwaar.

Het gaat hier voor alle duidelijkheid niet om informatie die al begrepen had moeten zijn in de initiële aanvraag opdat die volledig kon verklaard worden. Het gaat om aanvullende informatie die noodzakelijk is voor de verdere behandeling van de aanvraag of het bezwaar. Bijvoorbeeld:

- Het kan nodig zijn een bodemattest op te vragen, als er aanwijzingen zijn van historische vervuiling of als het gaat over een risicogrond. Eventueel is er ook een oriënterend of beschrijvend bodemonderzoek nodig.
- Indien de aanvrager aangeeft dat er een erfdienstbaarheid voor een ondergrondse leiding aanwezig is, kan hier extra info over opgevraagd worden m.b.t. de lengte, breedte, beperkingen die deze erfdienstbaarheid met zich meebrengt, etc.
- Indien er een drainagesysteem aanwezig is op het perceel kunnen hiervan plannen of een vergunning opgevraagd worden. De exacte ligging, lengte, oppervlakte en vergunningstoestand is van belang bij het bepalen van de eigenaarswaarde.

16 april 1996 betreffende de waterkeringen, die verantwoordelijk is voor het plan waarin de gebruiksbepalingen worden opgelegd waardoor het recht op een compenserende vergoeding ontstaat

- bij de vergoeding voor de uitvoering van een natuurinrichtingsproject, vermeld in artikel 47, §2, tweede lid, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, vermeld in artikel 6, 5° van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023: het projectcomité, vermeld in artikel 20 van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
- bij de vergoeding voor waardeverlies van gronden, vermeld in artikel 2.1.4 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, voor zover een landinrichtingsproject als vermeld in artikel 3.1.1 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting aanleiding geeft tot de vergoeding: het agentschap;
- bij de vergoeding voor waardeverlies van gronden, vermeld in artikel 2.1.4 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, voor zover een project, plan of programma als vermeld in artikel 4.1.1 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting aanleiding geeft tot de vergoeding:
 - a) als de initiatiefnemer de gemeentelijke overheid is: het college van burgemeester en schepenen;
 - b) als de initiatiefnemer de provinciale overheid is: de deputatie;
 - c) als de initiatiefnemer een gewestelijke overheid is: het departement of het agentschap, vermeld in hoofdstuk 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juni 2005 met betrekking tot de organisatie van de Vlaamse administratie, dat verantwoordelijk is voor de realisatie van het project, plan of programma.

- Voor het bepalen van de eigenaarswaarde kan het nodig zijn dat er een asbestattest wordt voorgelegd door de aanvrager indien er constructies aanwezig zijn op het perceel. Het al dan niet aanwezig zijn van asbest in een woning of stallingen kan immers een invloed hebben op de waarde van de goederen. Hetzelfde geldt voor bijvoorbeeld EPC-attest.

Een plaatsbezoek is essentieel bij de opmaak van het schaderapport waarbij de waarde van het goed wordt geschat. De schatter zal hiervoor ter plaatse moeten gaan om de effectieve situatie correct in te kunnen schatten om zo een deskundige beoordeling te kunnen maken. Een plaatsbezoek is bijvoorbeeld nodig om na te gaan wat de globale toestand is van de bouwwerken, om na te gaan wat de staat, comfort en afwerking is van de gebouwen, om na te gaan wat de werkelijke terreintoestand is, om na te gaan of de mestkelder leeg of gevuld is, etc.

Ook bij de behandeling van het bezwaar kan een plaatsbezoek nodig zijn om de argumenten van de aanvrager ter plaatse te controleren.

2.1.3. Facultatief schaderamingsrapport

Voordat de beleidsbeslissing wordt genomen die aanleiding kan geven tot een compenserende vergoeding kan de initiatiefnemer aan de landcommissie vragen om een schaderamingsrapport op te maken conform artikel 7, §2, tweede lid van het Instrumentendecreet. Het schaderamingsrapport is facultatief en dient enkel om een globaal beeld te geven aan de initiatiefnemer over de mogelijke bedragen van de compenserende vergoedingen als het initiatief wordt uitgevoerd. Op basis van het schaderamingsrapport kan de initiatiefnemer dan overwegen om het project uit te voeren, stop te zetten of aan te passen.

2.2. Toelichting over de eigenaarsvergoeding

Het besluit geeft aandachtspunten mee voor de objectieve factoren die de eigenaarswaarde bepalen en stelt de methode van de vergelijkingspunten voorop als methode voor het bepalen van de eigenaarswaarde. Zie de artikelsgewijze bespreking (artikel 31, 32 en 33).

2.3. Toelichting over de gebruikersvergoeding

De berekeningswijze van de gebruikersvergoeding is gebaseerd op de bestaande berekeningswijze die wordt gehanteerd voor het berekenen van de gebruikerscompensatie, vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende de vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. Deze berekeningswijze werd bij het tot stand komen van de regelgeving betreffende de gebruikerscompensatie ontwikkeld door het Departement Landbouw en visserij. De berekeningswijze is opgenomen in het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot uitvoering van het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

De berekeningswijze voor de gebruikersvergoeding is complex, maar ingeburgerd en geautomatiseerd en wordt zelden betwist door de begunstigden van de vergoeding. Dezelfde berekeningswijze wordt ook gebruikt bij het berekenen van volgende vergoedingen:

- de vergoeding ingevolge de actieve inschakeling in de waterbeheersing, vermeld in artikel 1.3.3.3.1, §2, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018;
- de vergoeding voor de gebruiker voor waardeverlies van gronden, vermeld in artikel 2.1.4 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting;
- de vergoeding voor de uitvoering van een natuurinrichtingsproject vermeld in artikel 47, §2, tweede lid, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

De Vlaamse Landmaatschappij berekent reeds deze vier voormelde vergoedingen voor de gebruiker. Via het Instrumentendecreet worden de procedures en de berekeningswijze van deze vergoedingen geharmoniseerd.

De berekeningswijze van de gebruikersvergoeding in het voorliggend besluit kwam tot stand na overleg tussen de administraties die zijn betrokken bij de te harmoniseren vergoedingsregelingen: het Departement Landbouw en Visserij, het Agentschap voor Natuur en Bos, de Vlaamse Milieumaatschappij en de Vlaamse Landmaatschappij.

Het voorliggend besluit voorziet in een afzonderlijke regeling voor het vergoeden van het beroepsinkomensverlies bij landbouwpercelen en bij niet-landbouwpercelen. Bij geregistreerde landbouwpercelen is de methodiek voor het berekenen van de gebruikswaardeverlies gedetailleerd uitgewerkt en kan gebruik gemaakt worden van reeds bij de overheid beschikbare gegevens. Het inkomensverlies bij niet-landbouwpercelen is divers van oorsprong waardoor de methodiek minder standaard kan worden uitgewerkt. Bij niet-landbouwpercelen beschikt de overheid tevens over minder gegevens waardoor de bewijsstukken door de aanvrager moeten worden aangebracht. Het betreft voornamelijk percelen met een beroepsinkomen door een bosbouwactiviteit.

Zoals het Instrumentendecreet vermeldt, is het uitgangspunt voor het berekenen van de gebruikersvergoeding het vergoeden van het verlies van de gebruikswaarde als een berekend aandeel van de onteigeningsvergoeding voor gebruikers (zie artikel 17, §1 van het Instrumentendecreet). Dit aandeel is evenredig met de gebruikswaardedaling die ontstaat door een gebruiksbeperving ten opzichte van een volledig verlies van de gebruikswaarde. Eén van de principes van de onteigeningsvergoeding is de billijke schadeloosstelling. Het betekent dat de gebruikersvergoeding alle schadelijke gevolgen dient te vergoeden rekening houdend met de kenmerken van het goed en met het specifieke gebruik van het goed.

De gebruikersvergoeding is gelijk aan het verschil tussen de gebruikswaarde van het deel van het perceel waarop de gebruiksbeperving van toepassing is, voor het effectief ingaan van de gebruiksbeperving en het de gebruikswaarde van het deel van het perceel waarop de gebruiksbeperving van toepassing is, na het effectief ingaan van de gebruiksbeperving.

3. Algemene toelichting over de koopplichten

3.1. Toelichting over het toepassingsgebied en de procedure

Titel 3 van voorliggend ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering geeft uitvoering aan titel 3 van het Instrumentendecreet. Titel 3 van het Instrumentendecreet beoogt de onderlinge afstemming van koopplichten op het vlak van de procedure, de algemene voorwaarden en de berekening van de aankoopprijs, op basis van een uniform, transparant en billijk kader voor de begunstigde van de koopplicht en de initiatiefnemer.

Onder het toepassingsgebied van deze titel vallen de 7 koopplichten, vermeld in artikel 21 van het Instrumentendecreet.

3.2. Twee procedures

Er zijn twee procedures voorzien voor de koopplichten namelijk:

1. een procedure zoals voorzien in artikel 23, §2 van het Instrumentendecreet. Onder deze procedure vallen de volgende koopplichten, vermeld in artikel 21, §1, 1^o tot en met 4^o en 7^o van het Instrumentendecreet :
 - de koopplicht, vermeld in artikel 6 en 9 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen (koopplicht waterkeringen);
 - de koopplicht, vermeld in artikel 42 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (koopplicht natuur);
 - de koopplicht, vermeld in artikel 1.3.3.3.1, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (koopplicht waterbeleid);
 - de koopplicht, vermeld in artikel 2.4.10 van de VCRO (koopplicht RUP);
 - de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75 van het decreet van 28 maart 2014 (koopplicht landinrichting).
2. een procedure zoals voorzien in artikel 23, §3 van het Instrumentendecreet. Onder deze procedure vallen de volgende koopplichten, vermeld in artikel 21, §1, 5^o en 6^o van het Instrumentendecreet:
 - de koopplicht, vermeld in artikel 2.6.2, §4, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (koopplicht planschade - bouwverbod);
 - de koopplicht, vermeld in artikel 4.4.2, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (koopplicht weigering stabiliteitswerken).

3.3. De procedure, vermeld in artikel 23, §2 van het Instrumentendecreet (zie titel 3, hoofdstuk 1)

3.3.1. Procedurestappen: beoordelings- en schattingsverslag

De koopplichten, vermeld in artikel 21, §1, 1^o tot en met 4^o en 7^o van het Instrumentendecreet², kan enkel ingeroepen worden als voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- ten gevolge van de gebruiksbeperking ontstaat een (ernstige) waardevermindering van het onroerend goed;
- en/of ten gevolge van de gebruiksbeperking is de leefbaarheid van de bedrijfsvoering ernstig in het gedrang is gekomen.

In een eerste fase beoordeelt de Vlaams Grondebank of er een waardevermindering is en/of de leefbaarheid van de bedrijfsvoering ernstig in het gedrang is gekomen door de gebruiksbeperking. De Vlaamse Grondenbank maakt daarvoor een beoordelingsverslag op. Het beoordelingsverslag bevat de beoordeling of voldaan is aan de voorwaarden voor het vervullen van de koopplicht.

Als voldaan is aan de voorwaarden voor het vervullen van de koopplicht wordt in een tweede fase de aankoopprijs bepaald. De Vlaams Grondebank maakt daarvoor een schattingsverslag op waarbij de aankoopprijs wordt berekend.

De procedurestappen zijn bepaald in artikel 23, §2, tweede en derde lid van het Instrumentendecreet nl.

- een eerste fase waarin wordt beoordeeld of voldaan is aan de voorwaarden voor het vervullen van de koopplicht (met opmaak beoordelingsverslag / horen ontwerpbeslissing / bezwaar / definitieve beslissing).
- een tweede fase waarin een schattingsverslag wordt opgemaakt als voldaan is aan de voorwaarden voor het vervullen van de koopplicht (met opmaak schattingsverslag / ontwerpbeslissing / bezwaar / definitieve beslissing).

Het Instrumentendecreet draagt de Vlaamse Regering op om de nadere regels voor de administratieve procedure vast te stellen (zie artikel 23, §4 van het Instrumentendecreet).

De procedurestappen uitgewerkt in dit besluit gaan als volgt:

- Stap 1. Aanvraag van de koopplicht bij de Vlaamse Grondenbank
- Stap 2. Beoordeling volledigheid van de aanvraag

² - de koopplicht, vermeld in artikel 6 en 9 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen (koopplicht waterkeringen);

- de koopplicht, vermeld in artikel 42 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (koopplicht natuur);

- de koopplicht, vermeld in artikel 1.3.3.3.1, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (koopplicht waterbeleid);

- de koopplicht, vermeld in artikel 2.4.10 van de VCRO (koopplicht RUP);

- de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75 van het decreet van 28 maart 2014 (koopplicht landinrichting).

- Stap 3. Fase 1 - Opmaak beoordelingsverslag door de Vlaamse Grondenbank (beoordeling of voldaan is aan voorwaarden voor vervullen koopplicht)
- Stap 4. Horen van de aanvrager
- Stap 5. Ontwerpbeslissing – beoordeling of voldaan is aan voorwaarden voor vervullen van de koopplicht
- Stap 6. Bezwaar tegen ontwerpbeslissing beoordeling voorwaarden
- Stap 7. Definitieve beslissing – beoordeling of voldaan is aan voorwaarden voor vervullen van de koopplicht
- Stap 8. Fase 2 - Opmaak schattingsverslag door de Vlaamse Grondenbank (als voldaan aan voorwaarden voor vervullen koopplicht)
- Stap 9. Ontwerpbeslissing over berekening aankoopprijs
- Stap 10. Bezwaar tegen ontwerpbeslissing berekening aankoopprijs
- Stap 11. Definitieve beslissing over berekening aankoopprijs
- Stap 12. Aanvaarden aanbod

Het gedetailleerde procedureschema is gevoegd als bijlage.

3.3.2. Al dan niet delegatie aan Vlaamse Grondenbank

Conform artikel 22, tweede lid, van het Instrumentendecreet, kan de Vlaamse Regering aan de Vlaamse Grondenbank de opdracht geven om een koopplicht in eigen naam en voor eigen rekening of in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit te vervullen.

In voorliggend besluit worden drie mogelijke situaties onderscheiden:

- Situatie 1. De tot aankoop verplichte entiteit vervult de koopplicht in eigen naam en voor eigen rekening.

De volgende koopplichten vervullen de tot aankoop verplichte entiteiten in eigen naam en voor eigen rekening:

- de koopplicht, vermeld in artikel 2.4.10 van de VCRO, als de koopplicht ontstaat ten gevolge van een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ;
- de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, als de koopplicht wordt toegepast voor goederen die liggen binnen de zone waar de koopplicht geldt zoals aangeduid in een inrichtingsnota die het provinciebestuur of het gemeentebestuur vaststelt.

Deze koopplichten hebben betrekking op plannen van gemeenten en provincies. Deze koopplichten zal de gemeente en de provincie in eigen naam en voor eigen rekening uitvoeren. Bij het nemen van de beslissingen baseert de gemeente of de provincie zich op het beoordelingsverslag en het schattingsverslag dat wordt opgemaakt door de Vlaamse Grondenbank.

- Situatie 2. De Vlaamse Grondenbank vervult de koopplicht in eigen naam en voor eigen rekening.

In deze situatie neemt de Vlaamse Grondenbank alle beslissingen in het kader van de procedure voor het uitoefenen van de koopplicht. De Vlaamse Grondenbank is hier de tot aankoop verplichte entiteit.

De volgende koopplichten vervult de Vlaamse Grondenbank in eigen naam en voor eigen rekening:

- de koopplicht, vermeld in artikel 42 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
- de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, als de koopplicht wordt toegepast voor goederen die liggen binnen de zone waar de koopplicht geldt zoals aangeduid in het landinrichtingsplan.

In de huidig geldende regelgeving vervult de Vlaamse Grondenbank deze twee koopplichten al in eigen naam en voor eigen rekening. Voorliggend besluit bevestigt de reeds bestaande bevoegdheden van de Vlaamse Grondenbank.

- Situatie 3. De Vlaamse Grondenbank vervult de koopplicht in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit

In deze situatie neemt de Vlaamse Grondenbank ook alle beslissingen in het kader van de procedure voor het uitoefenen van de koopplicht. Maar zij treedt daarbij op in naam en voor rekening van tot aankoop verplichte entiteit. De tot aankoop verplichte entiteit wordt door de Vlaamse Grondenbank betrokken in de procedure. Zij wordt geraadpleegd door de Vlaamse Grondenbank en ontvangt de belangrijkste beslissingen.

De volgende koopplichten vervult de Vlaamse Grondenbank in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit:

- de koopplicht, vermeld in artikel 6 en 9 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen;
- de koopplicht, vermeld in artikel 1.3.3.3.1, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018;
- de koopplicht, vermeld in artikel 2.4.10 van de VCRO, als de koopplicht ontstaat ten gevolge van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;
- de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, als de koopplicht wordt toegepast voor goederen die liggen binnen de zone waar de koopplicht geldt zoals aangeduid in een inrichtingsnota die de Vlaamse Regering vaststelt.

In de huidig geldende regelgeving vervult de Vlaamse Grondenbank de koopplicht m.b.t. het integraal waterbeleid al in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit. Met het oog op de harmonisering van de koopplichten die gelden op het Vlaamse niveau, wordt er met voorliggend besluit voor geopteerd om de Vlaamse Grondenbank de drie andere hoger vermelde koopplichten ook te laten uitoefenen in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit.

3.4. De procedure, vermeld in artikel 23, §3 van het Instrumentendecreet (zie titel 3, hoofdstuk 2)

3.4.1. Procedurestappen

Bij de koopplichten, vermeld in artikel 21, §1, 5° en 6° van het Instrumentendecreet³, geldt de voorwaarde niet dat het goed ten gevolge van de gebruiksbeperking een waardevermindering ondergaat of dat de bedrijfsvoering ernstig in het gedrang is gekomen. Bij deze procedure moet de Vlaamse Grondenbank bijgevolg geen beoordelingsverslag en schattingsverslag opmaken.

De procedurestappen zijn bepaald in artikel 23, §3, tweede lid van het Instrumentendecreet. In één fase wordt beoordeeld of voldaan is aan de voorwaarden voor het vervullen van de koopplicht en, in het positieve geval, wordt de aankoopprijs berekend (horen / ontwerpbeslissing / bezwaar / definitieve beslissing).

Het Instrumentendecreet draagt de Vlaamse Regering op om de nadere regels voor de administratieve procedure te bepalen (zie artikel 23, §4).

De procedurestappen uitgewerkt in dit besluit verlopen voor deze koopplichten als volgt:

- Stap 1. Aanvraag van de koopplicht bij de Vlaamse Grondenbank
- Stap 2. Beoordeling volledigheid van de aanvraag
- Stap 3. Horen van de aanvrager
- Stap 4. Ontwerpbeslissing
- Stap 5. Bezwaar
- Stap 6. Definitieve beslissing
- Stap 7. Aanvaarden aanbod

Het gedetailleerde procedureschema is gevoegd als bijlage.

3.4.2. Al dan niet delegatie aan Vlaamse Grondenbank

Conform artikel 22, tweede lid, van het Instrumentendecreet, kan de Vlaamse Regering aan de Vlaamse Grondenbank de opdracht geven om een koopplicht in eigen naam en voor eigen rekening of in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit te vervullen.

In voorliggend besluit worden twee mogelijke situaties onderscheiden:

- Situatie 1. De tot aankoop verplichte entiteit vervult de koopplicht in eigen naam en voor eigen rekening.

De volgende koopplicht vervult de tot aankoop verplichte entiteit in eigen naam en voor eigen rekening:

³ - de koopplicht, vermeld in artikel 2.6.2, §4, tweede lid, van de VCRO (koopplicht planschade - bouwverbod);

- de koopplicht, vermeld in artikel 4.4.2, §2, van de VCRO (koopplicht weigering stabiliteitswerken).

- de koopplicht, vermeld in artikel 2.6.2, §4, tweede lid, van de VCRO als de koopplicht ontstaat ten gevolge van een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

Deze koopplicht heeft betrekking op een gemeentelijk of provinciaal RUP. Deze koopplicht zal de gemeente en de provincie in eigen naam en voor eigen rekening uitvoeren.

- Situatie 2. De Vlaamse Grondenbank vervult de koopplicht in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit

In deze situatie neemt de Vlaamse Grondenbank alle beslissingen in het kader van de procedure voor het uitoefenen van de koopplicht. Maar zij treedt daarbij op in naam en voor rekening van tot aankoop verplichte entiteit. De tot aankoop verplichte entiteit wordt door de Vlaamse Grondenbank betrokken in de procedure. Zij wordt geraadpleegd door de Vlaamse Grondenbank en ontvangt de belangrijkste beslissingen.

De volgende koopplichten vervult de Vlaamse Grondenbank in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit:

- de koopplicht, vermeld in artikel 2.6.2, §4, tweede lid, van de VCRO, als de koopplicht ontstaat ten gevolge van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;
- de koopplicht, vermeld in artikel 4.4.2, §2, van de VCRO.

Met het oog op de harmonisering van de koopplichten die gelden op het Vlaamse niveau, wordt er met voorliggend besluit voor geopteerd om de Vlaamse Grondenbank de twee hoger vermelde koopplichten te laten uitoefenen in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit.

4. Artikelsgewijze bespreking

Titel 1. Inleidende bepalingen

Artikel 1

Dit artikel bevat enkele definities en behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 2

Conform artikel 7, §1 van het Instrumentendecreet is de Vlaamse Landmaatschappij belast met het globale administratieve beheer en de ontwikkeling van een vergoedingenloket en een vergoedingendatabank. Artikel 2 van voorliggend besluit beschrijft de wijze waarop gegevens worden uitgewisseld via het vergoedingenloket. Van zodra het vergoedingenloket operationeel is, moet de gegevensuitwisseling tussen de overheidsinstanties m.b.t. een aanvraag voor een compenserende vergoeding verlopen via het vergoedingenloket. De gegevensuitwisseling tussen overheidsinstanties en aanvragers van de compenserende vergoeding verloopt bij voorkeur ook via het vergoedingenloket maar een analoge procedure is mogelijk als de aanvrager dit wenst.

Titel 2. Compenserende vergoedingen

Hoofdstuk 1. Het schaderamingsrapport

Artikel 3

Voordat de beleidsbeslissing wordt genomen die aanleiding kan geven tot een compenserende vergoeding kan de initiatiefnemer aan de landcommissie vragen om een schaderamingsrapport op te maken conform artikel 7, §2, tweede lid van het Instrumentendecreet. Het schaderamingsrapport is facultatief en dient enkel om een globaal beeld te geven aan de initiatiefnemer over de mogelijke bedragen van de compenserende vergoedingen als het initiatief wordt uitgevoerd. Op basis van het schaderamingsrapport kan de initiatiefnemer dan overwegen om het project uit te voeren, stop te zetten of aan te passen.

Na het verzoek van de initiatiefnemer of de betrokken instantie tot opmaak van het schaderamingsrapport heeft de landcommissie 120 dagen om het schaderamingsrapport op te maken.

Als het schaderamingsrapport betrekking heeft op een ruimtelijk uitvoeringsplan consulteert de landcommissie de informatie over het plan via het uitwisselplatform voor digitale stedenbouwkundige informatie (DSI).

Een schaderamingsrapport dat betrekking heeft op een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt enkel opgemaakt voor een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan waarbij de adviesprocedure is gestart of voor een ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan dat voorlopig is vastgesteld. Dit om te vermijden dat de landcommissie een schaderamingsrapport moet opmaken voor preliminaire plannen. Daarbij wordt verduidelijkt dat de opmaak van een schaderamingsrapport pas gevraagd kan worden nadat het voorontwerp van het ruimtelijk uitvoeringsplan door de bevoegde overheid overeenkomstig de vermelde artikelen voor advies is verstuurd. Er wordt ook verduidelijkt dat de opmaak van een schaderamingsrapport gevraagd kan worden tot dertig dagen na de voorlopige vaststelling van het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan. Zo heeft de landcommissie voldoende tijd om het schaderamingsrapport op te maken. De opmaak van een schaderamingsrapport moet immers ingepast worden in de procedure voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan dat gebonden is aan termijnen.

Het schaderamingsrapport dient enkel om een globaal beeld te geven aan de initiatiefnemer over de mogelijke bedragen van de compenserende vergoedingen als het initiatief wordt uitgevoerd. Het is geen voorafspiegeling van de vergoeding voor individuele percelen.

Doordat er op het moment van opmaak van het schaderamingsrapport nog geen concrete aanvragen voor een compenserende vergoeding zijn ingediend, kan er in het schaderamingsrapport geen rekening gehouden worden met de verwervingswaarden, het tijdstip van verwerving, de bestemming op het moment van de verwerving en het bestaan van pacht of van erfdiensbaarheden.

Dit artikel bevat een delegatie aan de minister, bevoegd voor de omgeving en de natuur, om te bepalen welke taken in het kader van het verzoek tot opmaak van

het schaderamingsrapport worden uitgevoerd door de minister of door het departement Omgeving. Deze delegatie geldt enkel voor verzoeken in het kader van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en voor verzoeken in het kader van watergevoelige openruimtegebieden. De delegatie heeft betrekking op de praktische toepassingsmogelijkheden waarbij de meer administratieve taken worden uitgevoerd door het departement Omgeving.

Hoofdstuk 2. Het administratieve beheer en de procedure bij de compenserende vergoedingen

Afdeling 1. Procedure bij planschadevergoeding, vermeld in artikel 8, §1 van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023

Onderafdeling 1. Toepassingsgebied

Artikel 4

Dit artikel bepaalt dat de procedure, vermeld in titel 2, hoofdstuk 1, afdeling 1 van voorliggende besluit geldt voor de planschadevergoeding. Ook voor de vergoeding voor gronden in watergevoelig openruimtegebied (WORG) wordt deze procedure toegepast. Immers, eigenaars van gronden die binnen een WORG liggen, kunnen een vergoeding verkrijgen met toepassing van dezelfde voorwaarden en modaliteiten als die welke gelden voor de planschadevergoeding (zie artikel 5.6.8, §6 VCRO – ingevoegd bij artikel 83 Instrumentendecreet).

Artikel 5

Dit artikel bevat een delegatie aan de minister, bevoegd voor de omgeving en de natuur, om te bepalen welke taken in het kader van de aanvraagprocedure worden uitgevoerd door de minister of door het departement Omgeving. Deze delegatie geldt enkel voor aanvragen in het kader van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en voor aanvragen in het kader van watergevoelige openruimtegebieden. De delegatie heeft betrekking op de praktische toepassingsmogelijkheden waarbij de meer administratieve taken worden uitgevoerd door het departement Omgeving.

Onderafdeling 2. Aanvraag

Artikel 6

De artikelen 6 tot en met 14 beschrijven de procedure voor het verkrijgen van de compenserende vergoeding.

(Stap 1 – aanvraag) - Artikel 6 van voorliggend besluit bepaalt dat de aanvraag wordt ingediend bij de initiatiefnemer en welke gegevens de aanvraag moet bevatten. Het is mogelijk dat er voor hetzelfde perceel meerdere begunstigen zijn voor een compenserende vergoeding (mede-eigendom). In dit geval kan een gezamenlijke aanvraag ingediend worden in naam van de mede-eigenaars. Aangezien de verwervingswaarde, het tijdstip van verwerving en de bestemming op het tijdstip van verwerving een invloed hebben op de eigenaarswaarde, kan enkel een gezamenlijke aanvraag ingediend worden voor die mede-eigenaars met

dezelfde verwervingstitel. M.a.w. mede-eigenaars die het perceel verworven via een andere verwervingstitel, kunnen geen gezamenlijke aanvraag indienen.

Merk op dat artikel 14, §1 van het Instrumentendecreet de eigenaarsvergoeding benoemt als "de gezamenlijke vergoeding voor de zakelijk gerechtigden". De verdeling van de vergoeding tussen die zakelijk gerechtigden (bijvoorbeeld meerdere mede-eigenaars, of een eigenaar en een vruchtgebruiker) is niet geregeld in dit besluit.

Hoe de verdeling van de vergoeding gebeurt, hangt af van het concrete dossier:

- Bij een onverdeelde eigendom wordt de compenserende vergoeding toegekend aan de aanvrager in verhouding met zijn aandeel in de eigendom. Het aandeel van de diverse eigenaars blijkt uit de gegevens beschikbaar bij het kantoor rechtszekerheid.
- Bij vruchtgebruik wordt het aandeel van het vruchtgebruik in de compenserende vergoeding berekend op basis van coëfficiënten die bepaald worden door de leeftijd van de vruchtgebruiker. De verdeling tussen de vruchtgebruiker en de blote eigenaar gebeurt, conform de gangbare praktijk, op basis van tabellen.
- Bij opstal en erfpacht bestaan er geen tabellen over de verdeling tussen enerzijds de opstalhouder of de erfpachter en anderzijds de eigenaar. Dit wordt geval per geval bekeken.

Indien een aanvraag ingediend wordt in naam van iemand anders (vb. één of meerdere andere begunstigden), moet de aanvrager van de vergoeding een volmacht voorleggen in naam van de andere begunstigde(n). De aanvrager kan, maar hoeft in dat geval zelf geen begunstigde te zijn.

Als de aanvrager wil gehoord worden over zijn aanvraag dan deelt de aanvrager dit mee bij het indienen van zijn aanvraag.

Artikel 7

(Stap 2 – beoordeling volledigheid aanvraag) – De initiatiefnemer gaat na of de aanvraag volledig is. Als de aanvraag onvolledig is, krijgt de aanvrager de mogelijkheid om de ontbrekende stukken alsnog over te maken. Als de aanvrager de ontbrekende stukken niet tijdig overmaakt, is de aanvraag onontvankelijk. Als de aanvrager echter overmacht aantoonst, wordt het dossier alsnog ontvankelijk verklaard.

Onderafdeling 3. Beoordeling voorwaarden en berekening compenserende vergoeding

Artikel 8

(Stap 3 – horen) – De initiatiefnemer kan, op verzoek van de aanvrager, deze laatste horen. Tijdens de hoorzitting kan de aanvrager meer duidelijkheid geven over het aanvraagdossier en eventueel de punten toelichten die volgens de aanvrager relevant zijn voor de beoordeling of voldaan is aan de voorwaarden voor het verkrijgen van de vergoeding of die relevant zijn voor de berekening van de compenserende vergoeding.

Artikel 9

(Stap 4 – opmaak schaderapport) – Als de aanvraag volledig is en, in voorkomend geval nadat de aanvrager werd gehoord door de initiatiefnemer, vraagt de initiatiefnemer aan de landcommissie om een schaderapport op te maken. De vraag tot opmaak van het schaderapport wordt gesteld binnen de termijn, vermeld in artikel 9, §1 van voorliggend besluit.

Gelijktijdig met het verzoek tot opmaak van het schaderapport, adviseert de initiatiefnemer de landcommissie over het feit of al dan niet voldaan is aan de voorwaarden om recht te hebben op een compenserende vergoeding. De initiatiefnemer is immers het best geplaatst om te beoordelen of voldaan is aan de voorwaarden voor het verkrijgen van een compenserende vergoeding.

Vervolgens maakt de landcommissie een schaderapport op. In het schaderapport staat of voldaan is aan de voorwaarden voor het verkrijgen van de compenserende vergoeding en, in het positieve geval, de berekening van de vergoeding. Dit gebeurt aan de hand van de berekeningswijze geregeld in artikel 31 en 32. De landcommissie is niet gebonden door het advies van de initiatiefnemer m.b.t. de beoordeling of al dan niet is voldaan aan de voorwaarden voor het verkrijgen van de compenserende vergoeding.

De aanvrager ontvangt het schaderapport. Dit schaderapport is echter nog geen beslissing van de initiatiefnemer. Op basis van het schaderapport neemt de initiatiefnemer een definitieve beslissing als vermeld in artikel 12 van voorliggend besluit. Het schaderapport op zich genereert geen rechtsgevolgen.

De landcommissie kan de aanvrager om een plaatsbezoek verzoeken of om informatie vragen die niet reeds in de volledig verklaarde aanvraag begrepen was, maar die essentieel is voor de opmaak van het schaderapport. Zie hiervoor de toelichting bij artikel 15. Als de aanvrager de gevraagde informatie niet geeft of een plaatsbezoek weigert dan kan de landcommissie geen correct en volledig schaderapport opmaken. De landcommissie maakt dan geen schaderapport op. Als de aanvrager de gevraagde informatie niet geeft of een plaatsbezoek weigert dan wordt verondersteld dat de aanvrager afstand doet van zijn aanvraag waardoor de verdere behandeling van de aanvraag is stopgezet. De initiatiefnemer brengt de aanvrager op de hoogte van de stopzetting van de aanvraag. De aanvrager kan, binnen de termijn, vermeld in artikel 11 van het Instrumentendecreet, alsnog een nieuwe aanvraag indienen.

Als het plaatsbezoek niet tijdig kan plaatsvinden omdat bvb. de aangestelde van de landcommissie door onvoorziene omstandigheden niet binnen deze termijn aanwezig kan zijn, dan leidt dit niet tot een afstand van de aanvraag. Dat het plaatsbezoek niet tijdig heeft kunnen plaatsvinden, ligt hier buiten de wil van de aanvrager en deze kan daarvoor niet gesanctioneerd worden.

Als de aanvrager aantoont dat de gevraagde informatie niet of niet tijdig kon worden gegeven of dat het plaatsbezoek niet tijdig kon plaatsvinden, ten gevolge van overmacht, dan kan de initiatiefnemer alsnog vaststellen dat er geen afstand van de aanvraag werd gedaan. De aanvraag wordt dan verder behandeld.

Artikel 10

(Stap 5 – ontwerpbeslissing) - Op basis van het schaderapport neemt de initiatiefnemer een ontwerpbeslissing over het feit of al dan niet is voldaan aan de voorwaarden om recht te hebben op een compenserende vergoeding en in het positieve geval, over de berekening van de compenserende vergoeding.

Het is echter mogelijk dat de initiatiefnemer van oordeel is dat voldaan is aan de voorwaarden om recht te hebben op een compenserende vergoeding terwijl het schaderapport stelt dat niet voldaan is aan de voorwaarden. Hierdoor bevat het schaderapport geen berekening van de compenserende vergoeding. Als dit geval zich voordoet, vraagt de initiatiefnemer aan de landcommissie om alsnog de compenserende vergoeding te berekenen. De berekening is immers een technische aangelegenheid die toevertrouwd wordt aan de landcommissie. De landcommissie zal een aanvullend schaderapport opmaken dat enkel de berekening van de compenserende vergoeding bevat. De procedurestappen, vermeld in artikel 9, §3 en §4, en artikel 11 tot en met 16 van voorliggend besluit zijn van overeenkomstige toepassing bij de opmaak van het aanvullend schaderapport. Er wordt als het ware een lus gemaakt naar eerdere stappen in de procedure. Zoals toegelicht bij artikel 9 kan de landcommissie daarbij om een plaatsbezoek verzoeken of om informatie vragen. Als de aanvrager de gevraagde informatie niet geeft of een plaatsbezoek weigert dan wordt verondersteld dat de aanvrager afstand doet van zijn aanvraag waardoor de verdere behandeling van de aanvraag is stopgezet. Pas als het aanvullend schaderapport is opgemaakt, neemt de initiatiefnemer een ontwerpbeslissing conform artikel 10, eerste en tweede lid van voorliggend besluit.

De landcommissie brengt de aanvrager op de hoogte van de opmaak van het aanvullend schaderapport en de gevolgen hiervan voor het verdere verloop van de procedure.

Artikel 11

(Stap 6 – bezwaar tegen ontwerpbeslissing) – Als volgens de ontwerpbeslissing niet is voldaan aan de voorwaarden voor het verkrijgen van een compenserende vergoeding dan kan de aanvrager bezwaar indienen bij de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer kan de aanvrager om een plaatsbezoek verzoeken of om informatie vragen die essentieel is voor de behandeling van het bezwaar. Zie hiervoor de toelichting bij artikel 16. Als het bezwaar betrekking heeft op de berekening van de vergoeding dan kan de initiatiefnemer hierover advies vragen van de landcommissie. De landcommissie heeft de vergoeding berekend en is het best geplaatst om eventuele bezwaren m.b.t. de berekening te beoordelen.

Als de aanvrager de gevraagde informatie niet geeft of het plaatsbezoek weigert, zal de initiatiefnemer het bezwaar enkel kunnen beoordelen op basis van de beschikbare informatie.

Artikel 12

(Stap 7 - definitieve beslissing) - Na behandeling van het bezwaar neemt de initiatiefnemer een definitieve beslissing over het feit of al dan niet is voldaan aan de voorwaarden om recht te hebben op een compenserende vergoeding en in het positieve geval, over de berekening van de compenserende vergoeding. Als geen bezwaar werd ingediend tegen de ontwerpbeslissing of als het bezwaar niet tijdig is ingediend dan is de ontwerpbeslissing ook de definitieve beslissing (zie artikel 8, §1, derde lid van het Instrumentendecreet).

Het is echter mogelijk dat de initiatiefnemer, na onderzoek van het bezwaar, van oordeel is dat voldaan is aan de voorwaarden om recht te hebben op een compenserende vergoeding terwijl het schaderapport stelt dat niet voldaan is aan de voorwaarden. Hierdoor bevat het schaderapport geen berekening van de compenserende vergoeding. Als dit geval zich voordoet, vraagt de initiatiefnemer aan de landcommissie om alsnog de compenserende vergoeding te berekenen. De berekening is immers een technische aangelegenheid die toevertrouwd wordt aan de landcommissie. De landcommissie zal een aanvullend schaderapport opmaken dat enkel de berekening van de compenserende vergoeding bevat. De procedurestappen, vermeld in artikel 9, §3 en §4, en artikel 10 tot en met 16 van voorliggend besluit zijn van overeenkomstige toepassing bij de opmaak van het aanvullend schaderapport. Er wordt als het ware een lus gemaakt naar eerdere stappen in de procedure. De eerdere stappen in de procedure worden opnieuw gedaan. Dus opnieuw een ontwerpbeslissing met mogelijkheid tot bezwaar. Op die manier is er geen ongelijkheid tussen de aanvraag waarbij het initiële schaderapport een berekening bevat en de aanvraag waarbij in een latere fase een aanvullend schaderapport wordt opgemaakt. Zoals toegelicht bij artikel 9 kan de landcommissie ook bij de opmaak van het aanvullend schaderapport om een plaatsbezoek verzoeken of om informatie vragen. Als de aanvrager de gevraagde informatie niet geeft of een plaatsbezoek weigert dan wordt verondersteld dat de aanvrager afstand doet van zijn aanvraag waardoor de verdere behandeling van de aanvraag is stopgezet. Pas als het aanvullend schaderapport is opgemaakt, neemt de initiatiefnemer een definitieve beslissing conform artikel 12, §1, eerste lid van voorliggend besluit.

De landcommissie brengt de aanvrager op de hoogte van de opmaak van het aanvullend schaderapport en de gevolgen hiervan voor het verdere verloop van de procedure

Artikel 13

Dit artikel bevat de werkwijze m.b.t. tot informatie-uitwisseling tussen enerzijds de initiatiefnemer en anderzijds de landcommissie en de Vlaamse Landmaatschappij als een gerechtelijke vordering met betrekking tot de compenserende vergoeding tegen de initiatiefnemer wordt ingesteld. Op basis van een vonnis of arrest kan de landcommissie de wijze van beoordeling van de voorwaarden voor het verkrijgen van een compenserende vergoeding en de berekening van de compenserende vergoeding evalueren. De Vlaamse Landmaatschappij zal op basis van een vonnis of arrest de vergoedingendatabank, vermeld in artikel 7, §1 van het Instrumentendecreet, kunnen aanpassen.

Artikel 14

Dit artikel bepaalt dat de Vlaamse Landmaatschappij de compenserende vergoeding uitbetaalt binnen een termijn van zestig dagen, die ingaat de dag nadat zij op de hoogte werd gebracht van de definitieve beslissing of de ontwerpbeslissing (als geen definitieve beslissing vereist is omdat geen bezwaar werd ingediend tegen de ontwerpbeslissing).

Onderafdeling 4. Vraag tot informatie en plaatsbezoek

Artikel 15

Paragraaf 1 van dit artikel bepaalt dat de landcommissie met het oog op de opmaak van het schaderapport de aanvrager om een plaatsbezoek kan verzoeken of kan vragen om informatie over te maken die essentieel is voor de opmaak van het schaderapport. Het gaat hier voor alle duidelijkheid niet om informatie die al begrepen had moeten zijn in de initiële aanvraag opdat die volledig kon verklaard worden. Het gaat om aanvullende informatie die noodzakelijk is voor de verdere behandeling van de aanvraag. Zie de algemene toelichting onder punt 1.2.

Paragraaf 2 bepaalt dat de vermelde termijnen worden geschorst in afwachting van het overmaken van de gevraagde informatie en het doorgaan van het plaatsbezoek.

Artikel 16

Dit artikel bepaalt dat de initiatiefnemer met het oog op het behandeling van een bezwaar de aanvrager om een plaatsbezoek kan verzoeken of kan vragen om informatie over te maken.

Ook met het oog op de behandeling van bezwaren kan de initiatiefnemer extra informatie of een plaatsbezoek vragen die essentieel geacht wordt voor de behandeling van het bezwaar m.b.t. de ontwerpbeslissing. Bijvoorbeeld: de aanvrager dient bezwaar in omdat er bij de berekening van de vergoeding geen rekening werd gehouden met het aanwezige drainagesysteem onder de percelen. De initiatiefnemer kan bewijsstukken (facturen, plannen, vergunningen...) opvragen ter staving hiervan.

Verder bepaalt dit artikel dat de vermelde termijnen worden geschorst in afwachting van het overmaken van de gevraagde informatie en het doorgaan van het plaatsbezoek.

Afdeling 2. Procedure bij compenserende vergoedingen, andere dan planschadevergoeding, vermeld in artikel 8, §2 van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023

Onderafdeling 1. Toepassingsgebied

Artikel 17

Dit artikel bepaalt dat de procedure, vermeld in titel 2, hoofdstuk 1, afdeling 2 van voorliggende besluit geldt voor de volgende compenserende vergoedingen, vermeld in artikel 6, 2° tot en met 8° van het Instrumentendecreet, met name:

- de bestemmingswijzigingscompensatie, vermeld in boek 6, titel 2, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften, vermeld in boek 6, titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- de gebruikerscompensatie, vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut;
- de vergoeding ingevolge actieve inschakeling in de waterbeheersing, vermeld in artikel 17, §2, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;
- de vergoeding, vermeld in artikel 8 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen;
- de vergoeding voor de uitvoering van een natuurinrichtings-project, vermeld in artikel 47, §2, tweede lid, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
- de vergoeding voor waardeverlies van gronden, vermeld in artikel 2.1.4 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.

Conform artikel 8, §2 van het Instrumentendecreet voert de bevoegde landcommissie bij de voormelde compenserende vergoedingen de procedure en neemt zij de beslissingen over de compenserende vergoedingen. De instantie die de beslissing initieert die aanleiding geeft tot een compenserende vergoeding wordt ook betrokken bij de procedure. Wie deze 'betrokken instantie' is wordt verduidelijkt in het tweede lid van dit artikel. De betrokken instantie wordt door de landcommissie geraadpleegd voor de opmaak van het schaderapport en zij wordt op de hoogte gehouden van de belangrijkste stappen en beslissingen in de procedure.

Artikel 18

Conform artikel 11 van het Instrumentendecreet moet de aanvraag voor een compenserende vergoeding worden ingediend binnen een periode van twee jaar na het ontstaan van het recht op een compenserende vergoeding. Deze termijn is eenmalig verlengbaar met nogmaals twee jaar.

Bij de bestemmingswijzigingscompensatie en de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften, vermeld in respectievelijk artikel 6, 2° en 3° van het

Instrumentendecreet ontstaat het recht op een compenserende vergoeding bij het in werking treden van de bindende stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg (zie artikel 13, §1 van het Instrumentendecreet).

Bij de andere compenserende vergoedingen, vermeld in artikel 6, 4° tot en met 8° van het Instrumentendecreet, ontstaat het recht op een compenserende vergoeding op het moment dat de gebruiksbeperking effectief ingaat op het perceel in kwestie waardoor het goed van de eigenaar in waarde daalt of waardoor de gebruiker inkomsten dreigt te verliezen (zie artikel 13, §2 en 16, §1 van het Instrumentendecreet).

Het moment waarop een gebruiksbeperking effectief ingaat op het perceel waardoor de termijn om een aanvraag in te dienen, aanvangt, is niet altijd even eenduidig te bepalen. Vandaar dat dit moment wordt verduidelijkt in voorliggend artikel.

Onderafdeling 2. Aanvraag

Artikel 19

De artikelen 19 tot en met 27 beschrijven de procedure voor het verkrijgen van de compenserende vergoeding.

(Stap 1 – aanvraag) - Artikel 19 van voorliggend besluit bepaalt dat de aanvraag wordt ingediend bij de bevoegde landcommissie en welke gegevens de aanvraag moet bevatten. Het is mogelijk dat er voor hetzelfde perceel meerdere begunstigden zijn voor een compenserende vergoeding (mede-eigendom). In dit geval kan een gezamenlijke aanvraag ingediend worden in naam van de mede-eigenaars. Aangezien de verwervingswaarde, het tijdstip van verwerving en de bestemming op het tijdstip van verwerving een invloed hebben op de eigenaarswaarde, kan enkel een gezamenlijke aanvraag ingediend worden voor die mede-eigenaars met dezelfde verwervingstitel. M.a.w. mede-eigenaars die het perceel verworven via een andere verwervingstitel, kunnen geen gezamenlijke aanvraag indienen.

Indien een aanvraag ingediend wordt in naam van iemand anders (vb. één of meerdere andere begunstigden), moet de aanvrager van de vergoeding een volmacht voorleggen in naam van de andere begunstigde(n). De aanvrager kan, maar hoeft in dat geval zelf geen begunstigde te zijn.

Als de aanvrager wil gehoord worden over zijn aanvraag dan deelt de aanvrager dit mee bij het indienen van zijn aanvraag.

Artikel 20

(Stap 2 – beoordeling volledigheid aanvraag) – De landcommissie gaat na of de aanvraag volledig is. Als de aanvraag onvolledig is, krijgt de aanvrager de mogelijkheid om de ontbrekende stukken alsnog over te maken. Als de aanvrager de ontbrekende stukken niet tijdig overmaakt, is de aanvraag onontvankelijk. Als

de aanvrager echter overmacht aantoon, wordt het dossier alsnog ontvankelijk verklaard.

Onderafdeling 3. Beoordeling voorwaarden en berekening compenserende vergoeding

Artikel 21

(Stap 3 – horen) – De landcommissie kan, op verzoek van de aanvrager, deze laatste horen. Tijdens de hoorzitting kan de aanvrager meer duidelijkheid geven over het aanvraagdossier en eventueel de punten toelichten die volgens de aanvrager relevant zijn voor de beoordeling of voldaan is aan de voorwaarden voor het verkrijgen van de vergoeding of die relevant zijn voor de berekening van de compenserende vergoeding.

Artikel 22

(Stap 4 – opmaak schaderapport) – Als de aanvraag volledig is en, in voorkomend geval nadat de aanvrager werd gehoord door de landcommissie, maakt de landcommissie een schaderapport op. In het schaderapport staat of voldaan is aan de voorwaarden voor het verkrijgen van de compenserende vergoeding en, in het positieve geval, de berekening van de vergoeding. Dit gebeurt aan de hand van de berekeningswijze geregeld in artikel 31 en 32.

De aanvrager ontvangt het schaderapport. Dit schaderapport is echter nog geen beslissing van de landcommissie. Op basis van het schaderapport neemt de landcommissie een definitieve beslissing als vermeld in artikel 25 van voorliggend besluit. Het schaderapport genereert geen rechtsgevolgen.

De landcommissie kan de aanvrager om een plaatsbezoek verzoeken of om informatie vragen die niet reeds in de volledig verklaarde aanvraag begrepen was, maar die essentieel is voor de opmaak van het schaderapport. Zie hiervoor de toelichting bij artikel 15. Als de aanvrager de gevraagde informatie niet geeft of een plaatsbezoek weigert dan kan de landcommissie geen correct en volledig schaderapport opmaken. De landcommissie maakt dan geen schaderapport op. Als de aanvrager de gevraagde informatie niet geeft of een plaatsbezoek weigert dan wordt verondersteld dat de aanvrager afstand doet van zijn aanvraag waardoor de verdere behandeling van de aanvraag is stopgezet. De landcommissie brengt de aanvrager op de hoogte van de stopzetting van de aanvraag. De aanvrager kan, binnen de termijn, vermeld in artikel 11 van het Instrumentendecreet, alsnog een nieuwe aanvraag indienen.

Als het plaatsbezoek niet tijdig kan plaatsvinden omdat bvb. de aangestelde van de landcommissie door onvoorziene omstandigheden niet binnen deze termijn aanwezig kan zijn, dan leidt dit niet tot een afstand van de aanvraag. Dat het plaatsbezoek niet tijdig heeft kunnen plaatsvinden, ligt hier buiten de wil van de aanvrager en deze kan daarvoor niet gesanctioneerd worden.

Als de aanvrager aantoon dat de gevraagde informatie niet of niet tijdig kon worden gegeven of dat het plaatsbezoek niet tijdig kon plaatsvinden, ten gevolge

van overmacht, dan kan de landcommissie alsnog vaststellen dat er geen afstand van de aanvraag werd gedaan. De aanvraag wordt dan verder behandeld.

Artikel 23

(Stap 5 – ontwerpbeslissing) - Op basis van het schaderapport neemt de landcommissie een ontwerpbeslissing over het feit of al dan niet is voldaan aan de voorwaarden om recht te hebben op een compenserende vergoeding en in het positieve geval, over de berekening van de compenserende vergoeding.

Artikel 24

(Stap 6 – bezwaar tegen ontwerpbeslissing) – Als volgens de ontwerpbeslissing niet is voldaan aan de voorwaarden voor het verkrijgen van een compenserende vergoeding dan kan de aanvrager bezwaar indienen bij de landcommissie.

De landcommissie kan de aanvrager om een plaatsbezoek verzoeken of om informatie vragen die essentieel is voor de behandeling van het bezwaar. Zie hiervoor de toelichting bij artikel 16.

Als de aanvrager de gevraagde informatie niet geeft of het plaatsbezoek weigert, zal de landcommissie het bezwaar enkel kunnen beoordelen op basis van de beschikbare informatie.

Artikel 25

(Stap 7 - definitieve beslissing) - Na behandeling van het bezwaar neemt de landcommissie een definitieve beslissing over het feit of al dan niet is voldaan aan de voorwaarden om recht te hebben op een compenserende vergoeding en in het positieve geval, over de berekening van de compenserende vergoeding. Als geen bezwaar werd ingediend tegen de ontwerpbeslissing of als het bezwaar niet tijdig is ingediend dan is de ontwerpbeslissing ook de definitieve beslissing (zie artikel 8, §2, derde lid van het Instrumentendecreet).

Artikel 26

Dit artikel bevat de werkwijze m.b.t. tot informatie-uitwisseling tussen enerzijds de landcommissie en anderzijds de betrokken instantie en de Vlaamse Landmaatschappij als een gerechtelijke vordering met betrekking tot de compenserende vergoeding wordt ingesteld. De landcommissie brengt de betrokken instantie op de hoogte van de ingestelde gerechtelijke vordering. De Vlaamse Landmaatschappij zal op basis van een vonnis of arrest de vergoedingendatabank, vermeld in artikel 7, §1 van het Instrumentendecreet, kunnen aanpassen.

Artikel 27

Dit artikel bepaalt dat de Vlaamse Landmaatschappij de compenserende vergoeding uitbetaalt binnen een termijn van zestig dagen, die ingaat de dag nadat zij op de hoogte werd gebracht van de definitieve beslissing of de

ontwerpbeslissing (als geen definitieve beslissing vereist is omdat geen bezwaar werd ingediend tegen de ontwerpbeslissing).

Onderafdeling 4. Vraag tot informatie en plaatsbezoek

Artikel 28

Zie hiervoor de toelichting bij artikel 15 en 16 van voorliggend besluit.

Afdeling 3. Algemene bepalingen over advies- en informatievragen

Artikel 29

Voor de uitvoering van de taken die zijn toegewezen aan de landcommissie en de initiatiefnemer kunnen zij het advies inwinnen van iedere dienst, instelling of organisatie die ze nuttig achten. De termijnen waarbinnen de landcommissie of de initiatiefnemer bepaalde taken moet uitvoeren, worden niet verlengd als een advies wordt gevraagd. Het advies moet dus ingepast worden in de geldende termijnen.

Artikel 30

De initiatiefnemer of de betrokken instantie bezorgt alle informatie aan de landcommissie die deze laatste nodig heeft om het schaderapport op te maken. Wat deze informatie juist is, wordt niet gespecificeerd. Het wordt aan de beoordeling van de initiatiefnemer en de betrokken instantie over gelaten om de informatie die nuttig is voor de opmaak van het schaderapport over te maken aan de landcommissie. De landcommissie kan ook steeds aangeven welke informatie zij wil verkrijgen van de initiatiefnemer of de betrokken instantie.

Hoofdstuk 3. De eigenaarsvergoeding

Afdeling 1. Het bepalen van de eigenaarswaarde

Artikel 31

Voor wat het bepalen van de eigenaarswaarde betreft, gaat artikel 14 §3 van het Instrumentendecreet uit van de venale waarde. De venale waarde is de prijs die men vermoedelijk kan bekomen bij een normale verkoop onder normale (markt)omstandigheden met voldoende publiciteit.

De eigenaarswaarde wordt bepaald op datum van inwerkingtreding van de gebruiksbeperking. Dit wil zeggen dat de waarde geschat moet worden op die datum. De referentiedatum is de datum waarop het recht op een eigenaars- of gebruikersvergoeding ontstaat. Hier wordt de parallel getrokken met de schatting van onroerende goederen in kader van een aangifte van nalatenschap, waar de referentiedatum de datum van overlijden van de erflater betreft. De waarde van het goed op die datum geldt als basis voor de berekening van de erfbelasting.

Indien een perceel meerdere eigenaars heeft, kunnen deze eigenaars individueel een aanvraag tot eigenaarsvergoeding indienen. Men heeft hier twee jaar tijd voor

(verlengbaar met 2 jaar). Het is dus mogelijk dat er bijna twee jaar of meer tijd zit tussen de aanvraag van de ene eigenaar en de aanvraag van de andere eigenaar. Omdat de eigenaarsvergoeding bepaald wordt op de referentiedatum, zullen beide eigenaars dezelfde vergoeding krijgen (mits een gelijke eigendomsverdeling en mits dezelfde verwervingstitel en -waarde). Om dit te bewerkstelligen mag voor het bepalen van de eigenaarswaarde enkel gebruik gemaakt worden van vergelijkingspunten (overdrachten) die dateren van vóór de referentiedatum. Ook al zijn er in de periode na inwerkingtreden van de gebruiksbeperking nieuwe vergelijkingspunten beschikbaar geworden, toch worden deze niet in rekening gebracht. Hetzelfde geldt voor twee percelen met quasi identieke kenmerken (naastliggend, zelfde bestemming, ...). Beide eigenaars zullen dezelfde vergoeding toegekend krijgen, onafhankelijk van het tijdstip van indiening van de aanvraag (behoudens mogelijke afwijkingen mbt andere kenmerken die verschillen).

Bij de berekening van de eigenaarswaarde wordt in principe gebruik gemaakt van vergelijkingspunten.

De eigenaarswaarde wordt verantwoord in een verslag dat als bijlage bij het schaderapport wordt gevoegd, en 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:

3° de beschrijving van de gebruikte vergelijkingspunten, vermeld in punt 4°, die telkens de volgende elementen omvat:

a) algemene gegevens over de ligging en de kadastrale gegevens van het vergelijkingspunt, namelijk:

1) het postnummer en de gemeente, het dorp of gehucht, de straat en, in voorkomend geval, het huisnummer;

2) de kadastrale gegevens van het vergelijkingspunt, namelijk de kadastrale afdeling, de sectie, het perceelnummer, het partitienummer, de kadastrale oppervlakte, het kadastraal inkomen en, in voorkomend geval, de kadastrale detailidentificatie van een privé-eigendom;

3) in voorkomend geval het bouwjaar van het vergelijkingspunt;

b) de gegevens van de overdracht die aan de basis liggen van de opname als vergelijkingspunt: de aard en datum van de overdracht, en de belastbare grondslag ervan;

c) bijzondere gegevens over de ligging, bestemming en eventuele bebouwing;

4° de analyse die leidt tot de geschatte waarde. De analyse wordt in principe uitgevoerd aan de hand van een afweging ten opzichte van vergelijkingspunten. Uitzonderlijk en voor specifieke eigendommen waarvoor geen vergelijkingspunten beschikbaar zijn, geeft de schatter-expert weer hoe de waarde dan wel wordt bepaald. De schatter-expert motiveert die afwijking in zijn verslag;

Er is dus een duidelijke motivering vereist over hoe tot de eigenaarswaarde is gekomen.

Aandachtspunt m.b.t. de artikelen 31 tot 33 van dit besluit: volgens art 2.6.10 §2 4° lid Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zoals ingevoerd door artikel 71 van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023 wordt de eigenaarswaarde bij

planbatenheffing op zelfde manier bepaald als de eigenaarswaarde bij de compenserende vergoedingen. Echter: bij bestemmingswijzigingen die aanleiding geven tot een planbatenheffing, is geen gebruiksbeperking aan de orde. Logischerwijze worden vermeldingen van "de gebruiksbeperking" in de artikelen 31 tot 33 gelezen als "de bestemmingswijziging" (die een meerwaarde genereert) als er eigenaarswaardes moeten bepaald worden voor toepassing van de planbatenregeling. Zo is bijvoorbeeld de "referentiedatum" (zie artikel 32, §1, tweede lid), m.n. de datum waarop de waarde moet worden geschat, niet de datum van inwerkingtreding van een gebruiksbeperking, maar wel de datum van inwerkingtreding van de bestemmingswijziging die aanleiding geeft tot een planbatenheffing.

Afdeling 2. De objectieve factoren voor het bepalen van de eigenaarswaarde

Artikel 32

De objectieve factoren die de waarde van het perceel kunnen beïnvloeden en waarop de eigenaarswaarde wordt gebaseerd, zijn bepaald in artikel 14, §3 van het Instrumentendecreet.

Het besluit geeft, in uitvoering van artikel 14, §4, eerste lid van het Instrumentendecreet, nadere aanwijzingen over hoe een aantal van die factoren in rekening worden gebracht bij het bepalen van de eigenaarswaarde.

Met betrekking tot die nadere aanwijzingen en meer in het algemeen met betrekking tot de factoren uit artikel 14, §3 van het Instrumentendecreet, kan het volgende gesteld worden.

Bestemmingsgebied

Onder bestemmingsgebied wordt verstaan, de indeling volgens de grote categorieën van de ruimteboekhouding, inclusief de daarop van toepassing zijn stedenbouwkundige voorschriften zoals bepaald in de geldende gewestplannen, de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen, of zoals voorbereid in de beleidsplannen of beleidsvisies. De stedenbouwkundige voorschriften bepalen o.a. de woondichtheid, het soort gebouw dat er mag opgericht worden en aan welk voorschriften dient te worden voldaan. Echter belangrijk is om niet alleen te kijken naar wat juridisch-stedenbouwkundig op het moment van het schatten de bestemming is, maar ook welke beleidsmatige keuzes in de toekomst eventueel genomen worden (cfr. de markt van morgen). Dit laatste aspect wordt beoordeeld in het stedenbouwkundig in aanmerking komen van het perceel voor die bestemming.

Constructies en opstanden

Bij de constructies en opstanden wordt rekening gehouden met de bouwfysische toestand en vergunningstoestand. Relevant is dat de VCRO regelingen bevat die van toepassing zijn voor zonevreemde gebouwen, én dat de toepassing daarvan afhankelijk is van bijvoorbeeld het vergund karakter en het niet verkrót zijn van de constructie. Er wordt dus eveneens rekening gehouden met constructies die zonevreemd zijn. Voor de waardering van de constructies en opstanden wordt er

rekening gehouden met de ouderdom, staat, gebruikte materialen, oppervlakte, gebruik, enz.

Cultuurwaarde

De cultuurwaarde van de grond bestaat uit zijn natuurlijk productiepotentieel. Zij wordt bepaald in functie van de interne karakteristieken van de bodem d.w.z. deze die inherent zijn aan het bodemprofiel. De belangrijkste zijn de geologische aard, de textuur of korrelgroottesamenstelling, de dikte van de bovengrond, de doorlatendheid, de stevigheid, de aard en de diepte van de grondwaterstand, de aard van de ondergrond, enz. De cultuurwaarde speelt vooral mee in het bepalen van de actuele waarde van landbouwgebied. In zoverre deze cultuurwaarde op een wettige wijze tot stand is gekomen en bv. niet het gevolg is van illegale/onvergunde vegetatiewijzigingen of reliëfwijzigingen. De bodemwaarde wordt bepaald o.b.v. drainage- en textuurwaarden (zie bodemkaart van Vlaanderen). Het gaat hierbij om de bodemgesteldheid die voornamelijk een rol speelt bij de waarde van een perceel met een agrarische bestemming.

Technische bebouwbaarheid

De technische bebouwbaarheid van een perceel weerspiegelt de mate waarin een perceel technisch voor bebouwing in aanmerking komt. Wanneer dit niet zo is kan dat een impact hebben op de waarde van het perceel. Desondanks het in deze tijden wel technisch mogelijk is om op elke grond te bouwen, verkrijgt daarom het perceel nog niet het karakter van bouwgrond. Of met andere woorden, deze percelen die van nature niet geschikt zijn om erop te bouwen, dan op kunstmatige wijze het karakter ervan te veranderen om de grond bouwrijp te maken, kennen een waardedurende impact.

Hieronder begrijpen we beboste percelen, watergevoelige percelen, percelen met dermate reliëfverloop, vervuilde percelen, percelen met grondverschuivingen of -verzakkingen enz. Indien de kosten om het perceel bebouwbaar te maken disproportioneel zijn ten opzichte van de normale bouwkost, kan het perceel niet beschouwd worden als een objectieve bouwgrond. Ingrepen zoals o.a. het rooien van bomen en struiken, nivellering, ophoging, fundering of bescherming van een eventueel gebouw tegen o.m. overstroming, erosie of grondverschuiving worden beschouwd als kosten om een perceel technisch bebouwbaar te maken.

Stedenbouwkundig in aanmerking komen voor bebouwing

Voor wat het stedenbouwkundig in aanmerking komen voor bebouwing betreft, is uiteraard de bestemming relevant, maar ook de specifieke bouw mogelijkheden op grond van gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften.

Merk op dat de stedenbouwkundige bebouwbaarheid, niet steeds enkel gerelateerd is aan de bestemming die met een "grondkleur" op de plannen is aangeduid en de voorschriften die daarmee samenhangen, maar her en der ook met een overdruk die aangeduid is op de plannen. De aanduiding van een reservatiestrook bijvoorbeeld vestigt een bouwverbod, ondanks bijvoorbeeld een bestemming als woongebied of bedrijventerrein. Een herbestemming genereert in zo'n geval in principe geen planschade, aangezien het bouwverbod niet volgt uit de planwijziging maar eerder al bestond.

Naast de stedenbouwkundige voorschriften kunnen ook direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening (art. 4.3.3 VCRO) er voor zorgen dat een perceel of perceelsdeel stedenbouwkundig niet in aanmerking komt voor bebouwing.

Er moet voorts voor ogen gehouden worden dat de overheid, bij het verlenen van een vergunning, niet alleen moet nagaan of de aanvraag verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften en andere decretale of reglementaire bepalingen, maar tevens of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, zoals omschreven in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, en volgende van de VCRO.

Volgende feitelijke elementen, die gelinkt kunnen worden aan de goede ruimtelijke ordening en het algemeen belang, worden in beschouwing genomen bij het bepalen van het gegeven of het perceel al dan niet als objectieve bouwgrond kan beschouwd worden, en bij het bepalen van de hoogte van de eigenaarswaarde:

1. de nabijheid van andere bebouwing, én de typologie ervan;
2. de ontsluiting naar het verkeerswegennet;
3. de aanwezigheid van voorzieningen in de onmiddellijke omgeving;
4. de demografische behoefte en het aanbod aan onbebouwde gronden met bebouwbare bestemming in de regio.

Tot slot kan het stedenbouwkundig in aanmerking komen voor bebouwing ook beïnvloed worden door:

1. de gebeurlijke onwenselijkheid van bebouwing in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening (art. 4.3.4 VCRO);
2. een eventuele beleidsuitspraak in het geldende gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan over de wenselijkheid van de bebouwing.

Overige factoren

Naast de factoren waarover in artikel 31 van het besluit aanwijzingen zijn opgenomen, houdt de landcommissie bij het bepalen van de eigenaarswaarde ook rekening met de overige factoren als vermeld in artikel 14, §3 van het Instrumentendecreet.

Daarenboven kan ze ook nog andere factoren in rekening brengen: de lijst van artikel 14, §3 is niet limitatief (ze wordt voorafgegaan door de bewoordingen "onder meer"). Het is inderdaad mogelijk dat naast de 13 opgesomde factoren in artikel 14§3 van voormelde decreet, ook andere factoren relevant zijn voor de waardebepaling van het goed.

Anderzijds is het niet zo dat steeds alle factoren vermeld in artikel 14 §3 van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023 relevant zijn bij het bepalen van de eigenaarswaarde. Bijvoorbeeld:

- De cultuurwaarde van een perceel is belangrijk bij de waardebepaling indien het perceel gelegen is in agrarisch gebied, maar deze factor zal quasi niet doorwegen indien het perceel gelegen is woongebied.
- De aanwezigheid van een elektriciteitsnet aan een weg, zoals beschreven in artikel 4.3.5 van de VCRO, is belangrijk bij de waardering van percelen in woongebied gelegen aan de weg, maar is minder belangrijk bij de waardering van percelen in agrarisch gebied. De uitrustingsgraad van een weg is van quasi geen belang voor percelen in agrarisch gebied.

- De aard en de impact van de gebruiksbeperking is enkel relevant voor het berekenen van de eigenaarswaarde na inwerkingtreding van de gebruiksbeperking.

In de tweede paragraaf van artikel 32 wordt beschreven hoe de verwervingswaarde en het tijdstip van verwerving, zoals vermeld in artikel 14, §3, eerste lid, 8° en 9° van het Instrumentendecreet in rekening worden gebracht bij het bepalen van de eigenaarswaarde. Dit gebeurt echter enkel bij de planschadevergoeding. Er wordt vooropgesteld dat de eigenaarswaarde van percelen of perceeldelen verminderd wordt met het bedrag van de planbatenheffing, indien er op het betreffende perceel een planbatenheffing verschuldigd was, die echter nog niet betaald werd.

Bijvoorbeeld:

Een perceel in agrarisch gebied werd in 2010 omgezet naar woongebied. Hierop geldt een vermoedde meerwaarde van 116€/m² als basis voor de planbatenheffing. De totaal te betalen planbaten bedraagt bijvoorbeeld, met toepassing van de belastingspercentages op de schijven van de meerwaarde, 431.475€. De planbaten heffing was pas verschuldigd bij het voordoen van een zogenaamd startfeit (zie de paragrafen 1 en 2 van artikel 2.6.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening), zijnde de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor bouwwerken of de verkoop van het perceel. In 2024 wordt de bestemming van het perceel terug gewijzigd naar agrarisch gebied.

Situatie 1: planbatenheffing werd reeds betaald

Door het voordoen van een startfeit werd de heffing reeds betaald. De overheid heeft bijgevolg 431.475€ geïnd. Door een nieuwe bestemmingswijziging van woongebied naar agrarisch gebied zal de overheid planschade verschuldigd zijn. Stel dat de waarde vóór de bestemmingswijziging 2.500.000€ bedraagt, en de waarde na bestemmingswijziging 50.000€. De planschade vergoeding bedraagt bijgevolg 2.450.000€. De netto kost voor de overheid bedraagt, na het in rekening brengen van de planbatenheffing, $2.450.000€ - 431.475€ = 2.018.525€$.

Situatie 2: planbatenheffing werd nog niet betaald

De planbaten heffing werd nog niet betaald gezien het ontbreken van het startfeit. Door een nieuwe bestemmingswijziging van woongebied naar agrarisch gebied zal de overheid planschade verschuldigd zijn. Stel dat de waarde vóór de bestemmingswijziging 2.500.000€ bedraagt, en de waarde na bestemmingswijziging 50.000€. De planschade vergoeding bedraagt bijgevolg 2.450.000€.

De netto kost voor de overheid bedraagt 2.450.000€.

Om gelijkheid te garanderen tussen situatie 1 en 2, wordt in de tweede situatie de eigenaarswaarde vóór de gebruiksbeperking verminderd met de verschuldigde planbatenheffing. De netto kost voor de overheid bedraagt in dat geval evenveel als in situatie 1: $(2.500.000€ - 431.475€) - 50.000€ = 2.018.525€$.

De toepassing van artikel 2.6.14, §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening houdt in dat indien tussen de bestemmingswijziging die aanleiding geeft tot een planbatenheffing en het zich voordoen van een "startfeit" een tweede

bestemmingswijziging plaats heeft, de planbatenheffing voor de eerste bestemmingswijziging niet langer verschuldigd is. In de hypothese die hier behandeld wordt, is er effectief een tweede bestemmingswijziging, met name deze die de gebruiksbeperking invoert die aanleiding geeft tot een vergoeding. Deze tweede bestemmingswijziging zorgt er wel degelijk voor dat de planbatenheffing niet meer moet worden betaald. Maar er wordt in de derde paragraaf van artikel 32 wel uitdrukkelijk gestipuleerd dat los daarvan de planbatenheffing die verschuldigd was, verrekend wordt in de eigenaarswaarde. Dit garandeert de gelijkheid tussen de hierboven uiteengezette situaties.

Artikel 33

De Vlaamse regering stelt de landcommissies periodiek een dataset ter beschikking van verkopen van onroerende goederen in Vlaanderen, ter ondersteuning van de hierboven besproken waardebeoordeling. De dataset biedt, door het afzonderen van groepen gegevens, onder meer inzicht in de impact van volgende 4 factoren op de eigenaarswaarde:

- 1° het al dan niet gelegen zijn aan een uitgeruste weg of een weg;
- 2° het al dan niet gelegen zijn op meer dan vijftig meter van een uitgeruste weg, voor wat de gronden in woongebied betreft;
- 3° de ligging in woonreservegebied conform artikel 1.1.2, 19°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, of in een ander type woongebied;
- 4° een gunstig of ongunstig ontwikkelingsperspectief van het woonreservegebied op grond van de beleidsuitspraak in het geldende gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan.

Merk op dat de afzondering van groepen in de dataset afhankelijk is van de beschikbaarheid van de nodige gegevens. Over het al dan niet gelegen zijn aan een weg bijvoorbeeld is voldoende informatie op generiek niveau beschikbaar (een datalaag met de ligging van verkochte gronden kan gekoppeld worden met een datalaag met de ligging van wegen). Voor een precies zicht op het ontwikkelingsperspectief van gronden in woonreservegebied daarentegen moet de concrete beleidsuitspraak in een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of beleidsplan worden geconsulteerd. Dat kan zeker bij een individuele waardering, maar het is niet de bedoeling om bij de aanmaak van een dataset voor de verkochte gronden telkens de concrete uitspraak te gaan verifiëren per verkocht goed. Er moet uitgegaan worden van de verzamelde uitspraken in de concrete plannen, met name in een informatiebron zoals de atlas van de woonuitbreidingsgebieden. Die beleidsuitspraak kan gedifferentieerd zijn voor delen van het woonreservegebied in kwestie, of niet de nodige precisie hebben. Bij het onderscheiden van groepen in de dataset moet daarom niet met alle beleidsuitspraken over woonreservegebieden in alle gemeentelijke structuurplannen of beleidsplannen rekening worden gehouden, het volstaat om de impact van eenduidige uitspraken (al dan niet ontwikkelen van een volledig gebied) in een relevant aantal gevallen te captureren. Daarmee kan dan effectief een indicatie gegeven worden op de impact van een specifieke concrete uitspraak in een gemeentelijk structuurplan of beleidsplan voor de waardering van een specifieke grond – de dataset is een hulpmiddel, zoals hieronder nog nader wordt toegelicht.

De dataset is een hulpmiddel dat de Vlaamse Regering ter beschikking stelt aan de Landcommissies voor de vervulling van hun taken m.b.t. de bepaling van de waarde van gronden. Het is vanzelfsprekend niet zo dat de Landcommissies voor het vervullen van die taken afhankelijk zijn van het tijdig ter beschikking stellen of actualiseren van die dataset; al wordt de Vlaamse Regering natuurlijk verondersteld om het engagement van deze bepaling van het besluit na te komen.

Afdeling 3. Samenloop van de eigenaarsvergoeding met subsidies

Artikel 34

Als een eigenaarsvergoeding wordt toegekend voor een perceel dat werd aangekocht met een verwervingssubsidie die werd toegekend aan dezelfde eigenaar door een overheidsinstantie dan wordt de eigenaarsvergoeding verminderd met de verwervingssubsidie. Als het perceel of het deel van het perceel waarvoor een eigenaarsvergoeding wordt toegekend slechts een deel is van de percelen waarvoor de verwervingssubsidie werd toegekend, wordt de eigenaarsvergoeding verminderd in verhouding met de oppervlakte waarop de verwervingssubsidie betrekking heeft.

Voorbeeld:

- Eigenaarsvergoeding voor deel van perceel X (voor vermindering met verwervingssubsidie): eigenaarsvergoeding voor 0,5 ha = 60
- Verwervingssubsidie voor perceel X met oppervlakte 1 ha = 100
- Vermindering eigenaarsvergoeding in verhouding met de oppervlakte waarop de verwervingssubsidie betrekking heeft (1/2 van 100) = 50
- Toegekende eigenaarsvergoeding = 60 – 50 = 10

De eigenaarsvergoeding wordt bijvoorbeeld in voorkomend geval verminderd met de volgende subsidies:

- 1° de aankoopsubsidie, vermeld in titel 2, hoofdstuk 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 juli 2017 betreffende de subsidiëring van de planning, de ontwikkeling en de uitvoering van het geïntegreerd natuurbeheer;
- 2° de aankoopsubsidie, vermeld in hoofdstuk 2, afdeling 2 ("subsidiëring van de aankoop van gebieden") van het besluit van de Vlaamse Regering 27 juni 2003 tot vaststelling van de voorwaarden voor de erkenning van natuurreservaten en van terreinbeherende natuurverenigingen en houdende toekenning van subsidies;
- 3° de aankoopsubsidies, vermeld in hoofdstuk 2, afdeling 2 ("subsidiëring van de aankoop van gebieden") van het besluit van de Vlaamse Regering van 29/06/1999 houdende de vaststelling van de voorwaarden voor de erkenning van natuurreservaten en van terreinbeherende natuurverenigingen en houdende toekenning van subsidies;
- 4° de aankoopsubsidies, vermeld in hoofdstuk 2 ("de toekenning aan erkende verenigingen van een subsidie voor de aankoop van terreinen bestemd als natuurreservaat") van het besluit van de Vlaamse Regering van 16/05/1995 tot vaststelling van de erkenningsvoorwaarden en de criteria die gelden voor de toekenning van een subsidie aan erkende verenigingen die terreinen verwerven die als natuurreservaat worden ingericht;

- 5° de subsidie voor grondverwerving, vermeld in artikel 3.4.2.27 van het besluit van de Vlaamse regering van 6 juni 2014 betreffende de landinrichting;
- 6° de subsidie voor grondverwerving, vermeld in het besluit van de Vlaamse regering van 17 maart 1998 houdende subsidiëring van de landinrichtingswerken;
- 7° de subsidie voor de verwerving van gronden, constructies of gebouwen, vermeld in hoofdstuk II, afdeling II, van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 oktober 2007 tot bepaling van de voorwaarden voor de toekenning van subsidies voor strategische projecten ter uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Verwervingssubsidies die meer dan 20 jaar voor de aanvraag van de eigenaarsvergoeding werden toegekend, worden niet in mindering gebracht van de eigenaarsvergoeding.

Afdeling 4. Gemeenschappelijke bepalingen voor alle eigenaarsvergoedingen

Artikel 35

Als de eigenaarsvergoeding lager is dan het bedrag dat de Vlaamse Regering bepaalt dan wordt de eigenaarsvergoeding niet toegekend. Dit bedrag mag conform artikel 14, §4 van het Instrumentendecreet niet hoger zijn dan 500 euro. De Vlaamse Regering bepaalt dit minimumbedrag op 500 euro. Een eigenaarsvergoeding die lager is dan 500 euro wordt dus niet uitbetaald.

Artikel 36

De eigenaarsvergoeding wordt bepaald op basis van de eigenaarswaarde die het deel van het perceel waarop de gebruiksbeperking slaat, heeft op de referentiedatum. De referentiedatum is de datum waarop het recht op een eigenaarsvergoeding ontstaat. Bijgevolg dient de eigenaarsvergoeding bepaald te worden op die datum.

Indien een perceel meerdere eigenaars heeft, kunnen deze eigenaars individueel een aanvraag tot eigenaarsvergoeding indienen. Men heeft hier twee jaar tijd voor (verlengbaar met 2 jaar). Het is dus mogelijk dat er bijna twee jaar of meer tijd zit tussen de aanvraag van de ene eigenaar en de aanvraag van de andere eigenaar. Omdat de eigenaarsvergoeding bepaald wordt op de referentiedatum, zullen beide eigenaars dezelfde vergoeding krijgen (mits een gelijke eigendomsverdeling en mits dezelfde verwervingstitel en -waarde). Er wordt immers rekening gehouden met vergelijkingspunten van vóór de referentiedatum. Ook al zijn er in de periode na inwerkingtreden van de gebruiksbeperking nieuwe vergelijkingspunten beschikbaar geworden, dan worden deze niet in rekening gebracht.

Hetzelfde geldt voor twee percelen met quasi identieke kenmerken (naastliggend, zelfde bestemming, ...). Beide eigenaars zullen dezelfde vergoeding toegekend krijgen, onafhankelijk van het tijdstip van indiening van de aanvraag (behoudens mogelijke afwijkingen door verschillende kenmerken).

Hoofdstuk 4. De gebruikersvergoeding

Afdeling 1. Gemeenschappelijke bepalingen voor de berekening van de gebruikersvergoeding voor landbouwpercelen en niet-landbouwpercelen

Artikel 37

De berekening van de gebruikersvergoeding, vermeld in het Instrumentendecreet wordt in dit artikel verder gedefinieerd. De vergoeding voor de gebruiker per hectare is gelijk aan het verschil tussen de financiële minwaarde van een perceel voor de daling van de gebruikswaarde en de financiële minwaarde van een perceel na de daling van de gebruikswaarde. Bijkomend worden de kosten van het alternatief en de kosten door niet-terugverdienbare investeringen vergoed. De terminologie die wordt gehanteerd in de formule is dezelfde als deze in de bestaande vergoedingsregelingen die worden geharmoniseerd. Ook de berekeningswijze is in overeenstemming met de vergoedingsregelingen die worden geharmoniseerd.

Artikel 38

Dit artikel bepaalt hoe de financiële minwaarde moet berekend worden. Afhankelijk van de grootte van de daling van de gebruikswaarde wordt de financiële minwaarde anders berekend. Is de gebruikswaardedaling kleiner dan het eindgebruik dan wordt een evenredig deel van de genotsderving (inkomensverlies) en de kapitaalsderving vergoed. Wanneer de gebruikswaardedaling groter is dan het eindgebruik dan wordt een evenredig deel van de kosten vergoed die gepaard gaan met het beëindigen van het gebruik. Bereikt tenslotte de gebruikswaardedaling het punt van de gebruiksstopzetting, dan is de gebruikersvergoeding maximaal en stijgt deze niet meer verder bij toenemende gebruikswaardedaling.

De terminologie die wordt gehanteerd in de formule is dezelfde als deze in de bestaande vergoedingsregelingen die worden geharmoniseerd. De termen die gebruikt worden, worden verder gedefinieerd in voorliggend besluit. Ook de berekeningswijze is in overeenstemming met de vergoedingsregelingen die worden geharmoniseerd.

De kosten van het alternatief zijn kosten voor het nemen van maatregelen die het gebruik van het perceel in overeenstemming brengen met de mogelijkheden voor het gebruik van het perceel na het ingaan van de gebruiksbepanking. De kosten van het alternatief worden pas vergoed als deze effectief gemaakt zijn. De kosten van het alternatief moeten door de aanvrager met bewijsstukken worden gestaafd, voor zover de Vlaamse minister, bevoegd voor Landbouw, deze kosten niet heeft vastgesteld conform artikel 41, laatste lid (zie artikel 19, derde lid, 8°, c) van voorliggend besluit). Het inzaaien van grasland is een typische maatregel die het gebruik van het perceel in overeenstemming kan brengen met een beperkende maatregel zoals een bemestingsverbod of het inschakelen in een overstromingsgebied. Het inzaaien van grasland is tevens voor de overheid wenselijk en wordt door het vergoeden van de gemaakte kosten gestimuleerd.

De kosten door niet-terugverdienbare investeringen zijn investeringen op een perceel die door de gebruiksbepanking niet meer kunnen terugverdiend worden en

die voor het desbetreffende perceel niet vervat zitten onder de financiële minwaarde. Het kan bijvoorbeeld gaan om een recent geplaatst (en niet economisch afgeschreven) schuilhok voor vee wanneer de maatregel het grazen van vee onmogelijk maakt. De kosten door niet-terugverdienbare investeringen worden pas vergoed als deze effectief gemaakt zijn. De kosten door niet-terugverdienbare investeringen moeten door de aanvrager met bewijsstukken worden gestaafd. De kosten door niet-terugverdienbare investeringen worden enkel vergoed indien deze gemaakt zijn voorafgaand aan een openbaar onderzoek over een plan waarin de gebruiksbepaling is opgenomen. Daarna is de gebruiker op de hoogte van de maatregel en wordt verwacht dat hij geen investeringen doet die na het ingaan van de maatregel onbruikbaar zullen zijn.

De kosten van het alternatief en de kosten voor niet-terugverdienbare investeringen zijn uitzonderlijk en komen tegemoet aan de bepaling dat de gebruikersvergoeding een berekend aandeel is van de onteigeningsvergoeding dewelke alle schade vergoedt. Ze worden evenwel zelden aangevraagd en toegekend bij het toepassen van de bestaande vergoedingsregelingen voor de gebruiker die worden geharmoniseerd.

Artikel 39

Dit artikel bepaalt dat gebruikersvergoedingen van minder dan 25 euro niet worden toegekend. Een dergelijke bepaling is vooral bedoeld vanuit het oogpunt de administratieve lasten voor het bestuur te verlichten. Op het moment dat het bedrag gekend is zijn de administratieve lasten om de aanvraag te behandelen en over te gaan tot betaling beperkt. Ze worden ingeschat op 25 euro. Een gelijkaardig bedrag wordt momenteel gehanteerd bij de vergoedingsregeling ingevolge actieve inschakeling in de waterbeheersing, vermeld in artikel 1.3.3.3.1, §2, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018. Bij de andere vergoedingsregelingen voor de gebruiker die worden geharmoniseerd werd geen minimumbedrag voor uitbetaling gehanteerd.

Afdeling 2. Specifieke bepalingen voor de berekening van de gebruikersvergoeding voor landbouwpercelen

Artikel 40

Dit artikel bepaalt dat er een vermoeden is dat de gebruiker beroepsinkomsten uit het perceel haalt wanneer:

- de aanvrager of begunstigde geregistreerd is als landbouwer bij het Departement Landbouw en Visserij;
- het perceel moet geregistreerd zijn als landbouwgrond.

De gebruikersvergoeding wordt dan berekend volgens de specifieke bepalingen die gelden voor de gebruikersvergoeding voor een landbouwperceel.

Voldoet de aanvrager of begunstigde aan deze bepalingen dan is de bewijslast bij de aanvrager beperkt tot de eventuele kosten van het alternatief en de kosten voor niet-terugverdienbare investeringen. Voldoet men niet aan de bepalingen van een landbouwperceel maar lijdt de aanvrager toch beroepsinkomensverlies, dan wordt de berekeningswijze voor niet-landbouwperceel gehanteerd.

Artikel 41

In dit artikel worden een aantal termen die in de formule voor het berekenen van de financiële minwaarde worden gebruikt (artikel 38) nader bepaald. De bepalingen zijn dezelfde als deze in de bestaande vergoedingsregelingen die worden geharmoniseerd.

De genotsderving is het inkomen dat de gebruiker verliest omdat door de gebruiksbeperking een opbrengstderving ontstaat. Er wordt voor 4 jaar inkomensverlies vergoed op basis van de gemiddelde jaarlijkse semibrutowinst van de verbouwde teelt. De semibrutowinst wordt berekend conform de forfaitaire grondslagen van aanslag uit het Wetboek van de Inkomstenbelasting. De verbouwde teelt is gekend uit de registratie van de percelen bij het Departement Landbouw en Visserij. De semibrutowinst wordt per aanslagjaar vastgesteld per landbouwstreek door de fiscus in overleg met de sector. Voor de gespecialiseerde teelten is niet altijd een semibrutowinst bepaald en wordt de nettowinst berekend door voor de desbetreffende teelt de gemiddelde opbrengst te verminderen met de kosten, met inbegrip van de niet-familiale arbeidskosten.

De kapitaalsderving wordt veroorzaakt door de gebruiksbeperking op het perceel en bestaat uit het inkomensverlies die ontstaat uit het bedrijfsverlies aan dieren, materieel en gebouwen, alsook het extra verlies door gebruiksbeperkingen op een huiskavel. Een gebruiksbeperking die op een perceel wordt gelegd heeft namelijk bijkomend tot gevolg dat er minder dieren kunnen gehouden worden en dat men de gebouwen en het materieel minder rendabel kan inzetten omdat deze moeten afgeschreven worden op minder ontvangsten. Bij een huiskavelperceel is de kapitaalsderving hoger omdat deze percelen meer waarde hebben in de bedrijfsvoering.

De diverse schadeposten zijn posten die niet opgenomen zijn in de genotsderving of kapitaalsderving en ontstaan vanaf het eindgebruik en zijn maximaal bij de gebruiksstopzetting. Het zijn schadeposten die bestaan uit: het verlies aan navette, het verlies van nutriëntemissierechten en het verlies aan grondgebonden productiepremies.

Het eindgebruik is de gebruikswaardedaling waarbij het landbouwgebruik niet meer rendabel is. De gebruiksstopzetting is de gebruikswaardedaling waarbij er op het perceel geen landbouwgebruik meer mogelijk is. Het eindgebruik en de gebruiksstopzetting worden bepaald per landbouwbedrijf op basis van de verbouwde teelten en hun oppervlakte.

De gebruikswaardedaling is de procentuele daling van de gebruiksmogelijkheden van een perceel met een verbouwde teelt die ontstaat door de gebruiksbeperking. Er is geen gebruikswaardedaling wanneer de gebruiksmogelijkheden van een landbouwperceel gelijk zijn aan die van een gemiddeld perceel in de streek zonder gebruiksbeperkingen. De Vlaamse minister bevoegd voor landbouw kan voor gebruiksbeperkingen een gebruikswaardedaling vaststellen. Ingeval de minister deze niet vaststelt, wordt de gebruikswaardedaling gebruikt die werd bepaald in het ministerieel besluit van 4 oktober 2010 houdende de vaststelling van de kosten van het alternatief en de gebruikswaardedaling na de instelling van de

maatregel, vermeld in artikel 2, § 4, van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot uitvoering van het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut (B.S. 13/10/2010).

De verbouwde teelt wordt bepaald op basis van de teelten die gedurende 4 jaar voor het ontstaan van de gebruiksbeperking werden verbouwd volgens de perceelsregistratie van het Departement Landbouw en Visserij. Er wordt alleen rekening gehouden met de teelten in de periode waarin de aanvrager of de begunstigde zelf het perceel in gebruik had.

Afdeling 3. Specifieke bepalingen voor de berekening van de gebruikersvergoeding voor niet-landbouwpercelen

Artikel 42

Voldoet men niet aan de bepalingen voor het halen van beroepsinkomen uit een landbouwperceel, maar lijdt de aanvrager of begunstigde toch beroepsinkomensverlies, dan wordt de gebruikersvergoeding berekend volgens de bepalingen voor niet-landbouwpercelen. De aanvrager of begunstigde moet zelf de nodige bewijsstukken aanleveren die het verlies aan beroepsinkomen, de genotsderving, de kapitaalsderving, de diverse schadeposten, de niet-terugverdienbare investeringen en de kosten van het alternatief staven.

De vergoeding is opgebouwd uit de genotsderving, de kapitaalsderving en de diverse schadeposten. Er is eveneens de mogelijkheid om niet-terugverdienbare investeringen of kosten van het alternatief aan te tonen. Andere diverse schadeposten dan die specifiek voor landbouwpercelen (het verlies aan navette, het verlies van nutriëntemissierechten en het verlies aan grondgebonden productieprijzen) kunnen door de aanvrager ingebracht worden bij niet-landbouwpercelen. Het kan hier bijvoorbeeld gaan om het verlies van bepaalde opstalrechten of om vergoedingen voor hernieuwbare energieproductie installaties op die percelen. De berekeningswijze voor niet-landbouwpercelen hanteert verder dezelfde principes als deze van de landbouwpercelen.

De overige bepalingen in dit artikel behoeven geen verdere toelichting.

Hoofdstuk 5. Verwerking van gegevens

Artikel 43

Dit artikel bevat bepalingen over de verwerking van gegevens door de landcommissies. De rechtsgrond voor de verwerking van gegevens is opgenomen in artikel 7, §3 van het Instrumentendecreet.

De landcommissies verwerken de informatie, met inbegrip van persoonsgegevens, die zij nodig heeft voor de uitvoering van haar taken. De landcommissies verkrijgen de nodige informatie van de aanvrager zelf of van een instantie of overheid die beschikt over de nodige informatie.

Gegevensbronnen

Om de objectieve factoren zoals opgelijst in artikel 14, §3 van het Instrumentendecreet te beoordelen, kan de landcommissie, onder de voorwaarden van de Algemene Verordening Gegevensbescherming, kosteloos en op eenvoudig verzoek beschikken over volgende gegevens beschikbaar bij de authentieke bron: vergelijkingspunten verkopen, stedenbouwkundige inlichtingen, vergunningenregister, plannenregister, bodemattest, kadastrale gegevens,

De aanvrager van de eigenaarsvergoeding kan zelf gegevens aanleveren aan de landcommissie om de eigenaarswaarde te bepalen zoals persoonlijke of zakelijk rechten en erfdiensbaarheden die niet in de eigendomstitel staan vermeld, bouwplannen, opmetingsplannen, lijst van niet zichtbare constructies, De aanvrager van de eigenaarsvergoeding legt, op straffe van onontvankelijkheid van de aanvraag, de titels voor waaruit de verwervingswaarde kan worden afgeleid.

Document/inlichtingen	Herkomst / bron	Toelichting noodzaak
Vergelijkingspunten verkopen	FOD Financiën	Vergelijkingspunten van verkopen van gelijkaardige onroerende goederen dienen als basis voor het bepalen van de eigenaarswaarde.
Stedenbouwkundige inlichtingen (vergunningenregister, plannenregister, enz.)	Gemeente	De stedenbouwkundige kenmerken (vergunningen, plannen, voorwaarden m.b.t. ontwikkeling) kunnen een invloed hebben op de eigenaarswaarde.
Kadastrale legger <ul style="list-style-type: none">• Kadastrale perceelnummer: Gemeente, Afdeling, Sectie, Nr.• Eigenaar(s) en eigendomsverdeling• Oppervlakte perceel• KI• Bouwjaar• Kadastrale aard	FOD Financiën (kadaster)	De kadastrale gegevens van het perceel of deel van het perceel waarop de eigenaarswaarde betrekking heeft, zijn o.a. nodig voor het nagaan van de ligging, maar ook de oppervlakte van het perceel is van belang. De eigenaars en de eigendomsverdeling moeten gekend zijn voor het bepalen en eventueel splitsen van de eigenaarsvergoeding onder de verschillende eigenaars.
Rijksregisternummer of KBO-nummer in geval van een onderneming	Eigenaar	Via het RRN of KBO-nummer kunnen de kadastrale gegevens en de eigendomsgegevens worden opgevraagd.
Verwervingstitel	Eigenaar / kantoor rechtszekerheid	Onder verwervingstitel wordt verstaan: akte van aankoop, schenkingsakte, akte van

		<p>nalatenschap, inbreng in vennootschap...</p> <p>Naast de kadastrale gegevens van het perceel, de eigendomsverdeling, het tijdstip van verwerving, de bestemming ten tijde van verwerving en de verwervingswaarde, kan nog andere nuttige informatie teruggevonden worden in de verwervingstitel zoals erfdiensbaarheden.</p>
Persoonlijke of zakelijke rechten die niet in de eigendomstitel vermeld staan	Eigenaar	Niet alle rechten worden altijd opgenomen in de eigendomstitel (vb. pacht). Daarom dat deze opgevraagd worden bij de eigenaar.
Aanwezige erfdiensbaarheden die niet in de eigendomstitel vermeld staan	Eigenaar	Niet alle erfdiensbaarheden worden altijd opgenomen in de eigendomstitel. Daarom dat deze opgevraagd worden bij de eigenaar.
Bouwplannen / opmetingsplannen	Eigenaar (optioneel op te leveren)	Dit is geen vereiste voor het bepalen van de eigenaarswaarde, maar indien deze ter beschikking zijn, zou deze een toegevoegde waarde kunnen zijn.
Goedgekeurde vergunningen (van aanwezige constructies en opstanden)	Eigenaar	Het al dan niet vergund zijn van een constructie aanwezig op het perceel, kan een invloed hebben op de eigenaarswaarde.
Lijst van niet zichtbare constructies (vb. drainagesysteem)	Eigenaar (in aanvraag formulier als optioneel op te leveren vernoemen)	Niet zichtbare constructies kunnen een invloed hebben op de eigenaarswaarde van het perceel.
Bodemattest (en eventueel oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek)	OVAM	Bodemvervuiling kan een invloed hebben op de eigenaarswaarde van een perceel. Indien er een vermoeden is dat het gaat over een risicoground, kan een bodemattest worden opgevraagd.
Gegevens over het verschuldigd zijn van een planbatenheffing op het goed	VLABEL	Een verschuldigde, maar nog niet betaalde planbatenheffing moet verrekend worden met de eigenaarswaarde voorafgaand aan de gebruiksbepaling (art. 32, §3 van het besluit)

Bewaartermijnen

In artikel 43, §6 en §7 wordt een regeling opgenomen van de bewaartermijnen in het kader van de compenserende vergoedingen.

Paragraaf 6 omvat een algemene regeling in geval van klacht of verzoek tot openbaarheid. De maximale bewaartermijn is vijf jaar. Paragraaf 6 bepaalt verder dat de bestuursdocumenten die persoonsgegevens bevatten en die betrekking hebben op een vergoeding ter compensatie van een gebruiksbeperking op een onroerend goed, maximaal dertig jaar bewaard worden. Daarnaast is ook een regeling tot schorsing van de bewaartermijnen voorzien ingeval van gerechtelijke procedure.

Paragraaf 7 voorziet de mogelijkheid om voor andere categorieën van bestuursdocumenten dan deze vermeld in paragraaf 6, bij besluit van de Vlaamse Regering een maximale bewaartermijn te voorzien.

Titel 3. Koopplichten

Hoofdstuk 1. Koopplichten, vermeld in artikel 21, §1, 1° tot en met 4° en 7° van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023

Afdeling 1. Administratief beheer en procedure van de koopplichten, vermeld in artikel 21, §1, 1° tot en met 4° en 7° van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023

Onderafdeling 1. Toepassingsgebied

Artikel 44

Dit artikel bepaalt voor welke koopplichten de procedure, vermeld in titel 3, hoofdstuk 1, van voorliggende besluit geldt, namelijk voor:

- de koopplicht, vermeld in artikel 6 en 9 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen (koopplicht waterkeringen);
- de koopplicht, vermeld in artikel 42 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (koopplicht natuur);
- de koopplicht, vermeld in artikel 1.3.3.3.1, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (koopplicht waterbeleid);
- de koopplicht, vermeld in artikel 2.4.10 van de VCRO (koopplicht RUP);
- de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75 van het decreet van 28 maart 2014 (koopplicht landinrichting).

Artikel 45

Conform artikel 20, 2° van het Instrumentendecreet wordt de tot aankoop verplichte entiteit als volgt gedefinieerd: de entiteit die een koopplicht kan vervullen. Conform artikel 22, tweede lid, van het Instrumentendecreet, kan de Vlaamse Regering aan de Vlaamse Grondenbank de opdracht geven om een

koopplicht in eigen naam en voor eigen rekening of in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit te vervullen.

Dit artikel bepaalt wie de koopplicht uitoefent. De koopplichten worden uitgeoefend:

- ofwel door de tot aankoop verplichte entiteit in eigen naam en voor eigen rekening (§1);
- ofwel door de Vlaamse Grondenbank in eigen naam en voor eigen rekening (§2);
- ofwel door de Vlaamse Grondenbank, in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit (§3).

Paragraaf 1 handelt over de koopplichten waarbij een gemeente of provincie in eigen naam en voor eigen rekening de koopplicht uitoefent. De gemeente of de provincie zijn hierbij de tot aankoop verplichte entiteit. Het gaat over de volgende koopplichten:

- de koopplicht, vermeld in artikel 2.4.10 van de VCRO, die ontstaat door een gemeentelijk of provinciaal RUP;
- de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, als de koopplicht wordt toegepast voor goederen die liggen binnen de zone waar de koopplicht geldt zoals aangeduid in een inrichtingsnota die het provinciebestuur of het gemeentebestuur vaststelt.

Voorliggend besluit wijzigt de reeds bestaande werkwijze niet. Voor deze twee voormelde koopplichten oefenden de gemeente en de provincie reeds in eigen naam en voor eigen rekening de koopplicht uit.

Paragraaf 2 handelt over de koopplichten waarbij de Vlaamse Grondenbank in eigen naam en voor eigen rekening de koopplicht uitoefent. De Vlaamse Grondenbank is hierbij de tot aankoop verplichte entiteit. Het gaat over de volgende koopplichten:

- de koopplicht, vermeld in artikel 42 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
- de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, als de koopplicht wordt toegepast voor goederen die liggen binnen de zone waar de koopplicht geldt zoals aangeduid in het landinrichtingsplan.

Deze 2 koopplichten oefende de Vlaamse Grondenbank reeds uit in eigen naam en voor eigen rekening (zie artikel 20, §2, van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank – zoals die gold voor de wijziging aangebracht door het Instrumentendecreet).

Paragraaf 3 handelt over de koopplichten waarbij de Vlaamse Grondenbank in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit de koopplicht uitoefent. Het gaat over de volgende koopplichten:

- de koopplicht, vermeld in artikel 6 en 9 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen;
- de koopplicht, vermeld in artikel 1.3.3.3.1, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;
- de koopplicht, vermeld in artikel 2.4.10 van de VCRO, als de koopplicht ontstaat ten gevolge van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;

- de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, als de koopplicht wordt toegepast voor goederen die liggen binnen de zone waar de koopplicht geldt zoals aangeduid in een inrichtingsnota die de Vlaamse Regering vaststelt.

Voor de koopplicht m.b.t. het integraal waterbeleid oefende de Vlaamse Grondenbank de koopplicht reeds in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit uit (zie artikel 11 van het BVR 24/07/2009 tot uitvoering van de ... de aankoopplicht ... van titel I van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003). Voorliggend besluit bevestigt de reeds bestaande werkwijze.

Voor de overige 3 koopplichten trad de tot aankoop verplichte entiteit zelf op. Voorliggend besluit harmoniseert de werkwijze voor deze koopplichten in de zin dat de Vlaamse Grondenbank in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit zal optreden.

Als er een koopplicht geldt ten gevolge van een plan van het Vlaamse niveau, zal de Vlaamse Grondenbank de koopplicht uitoefenen in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit. In de procedure voor de uitoefening van de koopplichten wordt regelmatig verwezen naar taken uit te voeren door de tot aankoop verplichte entiteit. Aangezien de Vlaamse Grondenbank optreedt in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit, wordt, voor de 4 koopplichten, vermeld in paragraaf 3, elke verwijzing naar de tot aankoop verplichte entiteit gelezen als een verwijzing naar de Vlaamse Grondenbank.

De Vlaamse Grondenbank zal de vereiste beslissingen nemen maar zij raadpleegt de tot aankoop verplichte entiteit via de betrokken instantie en brengt de betrokken instantie op de hoogte van de diverse procedurestappen. In paragraaf 3, derde lid, wordt bepaald wie de betrokken instantie is, namelijk:

- bij de koopplicht m.b.t. waterkeringen: de gewestelijke waterbeheerder, vermeld in artikel 2, 6° van het decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen (= het Vlaamse Gewest, de Vlaamse Waterweg nv, de Vlaamse Milieumaatschappij);
- bij de koopplicht m.b.t. het integraal waterbeleid: de initiatiefnemer, vermeld in artikel 9, §1, 3° van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot uitvoering van de onteigening ten algemene nutte, het recht van voorkoop, de aankoopplicht, de vergoedingsplicht en de afbakening van overstromingsgebieden van titel I van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003 (= de waterwegbeheerder, de waterloopbeheerder van onbevaarbare waterlopen);
- bij de koopplicht m.b.t. artikel 2.4.10 VCRO: het departement Omgeving;
- bij de koopplicht m.b.t. het decreet landinrichting bij een inrichtingsnota van het Vlaamse niveau: het departement of het agentschap dat verantwoordelijk is voor de realisatie van het project, plan of programma.

Onderafdeling 2. Aanvraag

Artikel 46

De artikelen 46 tot en met 60 beschrijven de procedure voor de uitoefening van de koopplicht.

(Stap 1 – aanvraag) - Artikel 46 bepaalt dat de aanvrager de aanvraag moet indienen bij de Vlaamse Grondenbank en welke stukken gevoegd moeten worden bij de aanvraag.

Als een koopplicht wordt gevraagd omdat het goed een (ernstige) waardevermindering onderging dan moeten bepaalde stukken al overgemaakt worden bij de aanvraag. Op basis van deze stukken kan de Vlaamse Grondenbank beoordelen of er effectief een waardevermindering is van meer dan 50% ten gevolge van de gebruiksbeperking (zie lager – stap 3).

Als de koopplicht wordt gevraagd op grond van het ernstig in het gedrang brengen van de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering, worden deze stukken, met uitzondering van de verwervingswaarde, pas opgevraagd bij de opmaak van het schattingsverslag. Het is enkel zinvol om deze stukken over te maken als vaststaat dat voldaan is aan de voorwaarden voor het vervullen van de koopplicht en er een schattingsverslag wordt opgemaakt (zie lager – stap 8).

Vervolgens bezorgt de Vlaamse Grondenbank de aanvraag aan de tot aankoop verplichte entiteit.

Artikel 47

(Stap 2 – beoordeling volledigheid aanvraag) – De tot aankoop verplichte entiteit gaat na of de aanvraag volledig is. Als de aanvraag onvolledig is, krijgt de aanvrager de mogelijkheid om de ontbrekende stukken alsnog over te maken. Als de aanvrager de ontbrekende stukken niet tijdig overmaakt, is de aanvraag onontvankelijk. Als de aanvrager echter overmacht aantoon, wordt het dossier alsnog ontvankelijk verklaard.

Onderafdeling 3. Beoordeling voorwaarde vervullen koopplicht

Artikel 48

(Stap 3 – opmaak beoordelingsverslag) – Als de aanvraag volledig is dan maakt de Vlaamse Grondenbank een beoordelingsverslag op. In het beoordelingsverslag staat of voldaan is aan de voorwaarden om de desbetreffende koopplicht te vervullen. Artikel 23, §2, tweede lid, van het Instrumentendecreet bepaalt dat de Vlaamse Grondenbank een beoordelingsverslag opmaakt.

De Vlaamse Grondenbank kan de aanvrager om een plaatsbezoek verzoeken of om informatie vragen die niet reeds in de volledig verklaarde aanvraag begrepen was, maar die essentieel is voor de opmaak van het beoordelingsverslag. Zie hiervoor de toelichting bij artikel 59.

Als de aanvrager de gevraagde informatie niet geeft of een plaatsbezoek weigert dan kan de Vlaamse Grondenbank geen correct en volledig beoordelingsverslag opmaken. Bijgevolg zal de Vlaamse Grondenbank geen beoordelingsverslag opmaken. Als de aanvrager de gevraagde informatie niet geeft of een plaatsbezoek weigert dan wordt verondersteld dat de aanvrager afstand doet van zijn aanvraag waardoor de verdere behandeling van de aanvraag wordt stopgezet.

Als het plaatsbezoek niet tijdig kan plaatsvinden omdat bvb. de aangestelde van de Vlaamse Grondenbank door onvoorziene omstandigheden niet binnen deze termijn aanwezig kan zijn, dan leidt dit niet tot een afstand van de aanvraag. Dat het plaatsbezoek niet tijdig heeft kunnen plaatsvinden, ligt hier buiten de wil van de aanvrager en deze kan daarvoor niet gesanctioneerd worden.

Als de aanvrager aantoont dat de gevraagde informatie niet of niet tijdig kon worden gegeven of dat het plaatsbezoek niet tijdig kon plaatsvinden, ten gevolge van overmacht, dan kan de tot aankoop verplichte entiteit alsnog vaststellen dat er geen afstand van de aanvraag werd gedaan. De aanvraag wordt dan verder behandeld.

Artikel 49

(Stap 4 – horen) – De tot aankoop verplichte entiteit kan, op verzoek van de aanvrager, deze laatste horen voordat de ontwerpbeslissing wordt genomen over de beoordeling of voldaan is aan de voorwaarden voor het vervullen van de koopplicht. Artikel 23, §2, tweede lid, van het Instrumentendecreet bepaalt dat de aanvrager kan vragen om gehoord te worden voordat de ontwerpbeslissing wordt genomen.

Artikel 50

(Stap 5 – ontwerpbeslissing m.b.t. beoordeling voorwaarden) – Op basis van het beoordelingsverslag neemt de tot aankoop verplichte entiteit een ontwerpbeslissing. In deze ontwerpbeslissing staat of al dan niet voldaan is aan de voorwaarden voor het vervullen van de koopplicht.

Artikel 51

(Stap 6 – bezwaar tegen ontwerpbeslissing m.b.t. beoordeling voorwaarden) – Als volgens de ontwerpbeslissing niet is voldaan aan de voorwaarden voor het vervullen van de koopplicht dan kan de aanvrager bezwaar indienen bij de tot aankoop verplichte entiteit.

De tot aankoop verplichte entiteit kan de aanvrager om een plaatsbezoek verzoeken of om informatie vragen die essentieel is voor de behandeling van het bezwaar. Zie hiervoor de toelichting bij artikel 60.

Als de aanvrager de gevraagde informatie niet geeft of het plaatsbezoek weigert, zal de tot aankoop verplichte entiteit het bezwaar enkel kunnen beoordelen op basis van de beschikbare informatie.

Artikel 52

(Stap 7 - definitieve beslissing m.b.t. beoordeling voorwaarden) - Na behandeling van het bezwaar neemt de tot aankoop verplichte entiteit een definitieve beslissing over het feit of al dan niet is voldaan aan de voorwaarde voor het vervullen van de koopplicht. Als geen bezwaar werd ingediend tegen de ontwerpbeslissing (zie stap

5) of als het bezwaar niet tijdig is ingediend dan is de ontwerpbeslissing ook de definitieve beslissing (zie artikel 23, §2, tweede lid van het Instrumentendecreet).

Artikel 53

(Stap 8 – opmaak schattingsverslag) - Als voldaan is aan de voorwaarden om de koopplicht te vervullen, maakt de Vlaamse Grondenbank een schattingsverslag op. In het schattingsverslag staat de berekening van de aankoopprijs. Artikel 23, §2, derde lid, van het Instrumentendecreet bepaalt dat de Vlaamse Grondenbank een schattingsverslag opmaakt.

De Vlaamse Grondenbank kan de aanvrager om een plaatsbezoek verzoeken of om informatie vragen die niet reeds in de volledig verklaarde aanvraag begrepen was, maar die essentieel is voor de opmaak van het schattingsverslag. Zie hiervoor de toelichting bij artikel 59.

Als de koopplicht wordt gevraagd op grond van het ernstig in het gedrang brengen van de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering, worden bepaalde stukken opgevraagd bij de opmaak van het schattingsverslag. Deze stukken moeten nog niet gevoegd worden bij het aanvraagdossier. Het is enkel zinvol om deze stukken over te maken als vaststaat dat voldaan is aan de voorwaarden voor het vervullen van de koopplicht en er een schattingsverslag wordt opgemaakt.

Als de aanvrager de gevraagde informatie niet geeft of een plaatsbezoek weigert dan kan de Vlaamse Grondenbank geen correct en volledig schattingsverslag opmaken. Bijgevolg zal de Vlaamse Grondenbank geen schattingsverslag opmaken. Als de aanvrager de gevraagde informatie niet geeft of een plaatsbezoek weigert dan wordt verondersteld dat de aanvrager afstand doet van zijn aanvraag waardoor de verdere behandeling van de aanvraag wordt stopgezet.

Als het plaatsbezoek niet tijdig kan plaatsvinden omdat bvb. de aangestelde van de Vlaamse Grondenbank door onvoorziene omstandigheden niet binnen deze termijn aanwezig kan zijn, dan leidt dit niet tot een afstand van de aanvraag. Dat het plaatsbezoek niet tijdig heeft kunnen plaatsvinden, ligt hier buiten de wil van de aanvrager en deze kan daarvoor niet gesanctioneerd worden.

Als de aanvrager aantoont dat de gevraagde informatie niet of niet tijdig kon worden gegeven of dat het plaatsbezoek niet tijdig kon plaatsvinden, ten gevolge van overmacht, dan kan de tot aankoop verplichte entiteit alsnog vaststellen dat er geen afstand van de aanvraag werd gedaan. De aanvraag wordt dan verder behandeld.

Artikel 54

(Stap 9 – ontwerpbeslissing m.b.t. schatting aankoopprijs) – Op basis van het schattingsverslag neemt de tot aankoop verplichte entiteit een ontwerpbeslissing. In deze ontwerpbeslissing staat de berekening van de aankoopprijs.

Artikel 55

(Stap 10 – bezwaar tegen ontwerpbeslissing m.b.t. schatting aankoopprijs) – Als de aanvrager het niet eens is met de aankoopprijs, vermeld in de ontwerpbeslissing, dan kan de aanvrager bezwaar indienen bij de tot aankoop verplichte entiteit.

De tot aankoop verplichte entiteit kan de aanvrager om een plaatsbezoek verzoeken of om informatie vragen die essentieel is voor de behandeling van het bezwaar. Zie hiervoor de toelichting bij artikel 60.

Als de aanvrager de gevraagde informatie niet geeft of het plaatsbezoek weigert, zal de tot aankoop verplichte entiteit het bezwaar enkel kunnen beoordelen op basis van de beschikbare informatie.

Artikel 56

(Stap 11 - definitieve beslissing m.b.t. schatting aankoopprijs) - Na behandeling van het bezwaar neemt de tot aankoop verplichte entiteit een definitieve beslissing over de aankoopprijs. Deze definitieve beslissing geldt als aanbod tot koop. Als geen bezwaar werd ingediend tegen de ontwerpbeslissing (zie stap 10) of als het bezwaar niet tijdig is ingediend dan is de ontwerpbeslissing ook de definitieve beslissing (zie artikel 23, §2, derde lid van het Instrumentendecreet). Deze ontwerpbeslissing geldt dan als aanbod tot koop.

Onderafdeling 5. Aanbod tot koop en intrekking aanvraag

Artikel 57

(Stap 12 – al dan niet aanvaarden van het aanbod) – De aanvrager heeft zes maanden de tijd om het aanbod al dan niet te aanvaarden. Als het aanbod niet tijdig wordt aanvaard, wordt het aanbod geacht geweigerd te zijn.

Artikel 58

Zolang het aanbod niet is aanvaard kan de aanvrager zijn aanvraag tot het vervullen van de koopplicht intrekken.

Onderafdeling 6. Vraag tot informatie en plaatsbezoek

Artikel 59

Paragraaf 1 van dit artikel bepaalt dat de Vlaamse Grondenbank met het oog op de opmaak van het beoordelingsverslag of van het schattingsverslag de aanvrager om een plaatsbezoek kan verzoeken of kan vragen om informatie over te maken die essentieel is voor de opmaak van het beoordelingsverslag of het schattingsverslag. Het gaat hier voor alle duidelijkheid niet om informatie die al begrepen had moeten zijn in de initiële aanvraag opdat die volledig kon verklaard worden. Het gaat om aanvullende informatie die noodzakelijk is voor de verdere afhandeling van de aanvraag. Bijvoorbeeld:

- Voor het bepalen van de eigenaarswaarde (vereist om na te gaan of er een waardevermindering is ten gevolge van de gebruiksbeperving) en voor de

opmaak van het schattingsverslag kan het nodig zijn dat er een asbestattest wordt voorgelegd door de aanvrager. Het al dan niet aanwezig zijn van asbest in een woning of stallingen kan immers een invloed hebben op de waarde van de goederen. Hetzelfde geldt voor bijvoorbeeld EPC-attest.

- Het kan nodig zijn een bodemattest op te vragen, als er aanwijzingen zijn van historische vervuiling of als het gaat over een risicogrond. Eventueel is er ook een oriënterend of beschrijvend bodemonderzoek beschikbaar.
- Als de aanvrager de koopplicht inroept omdat de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering ernstig in het gedrang gebracht wordt, en hiervoor enkel de boekhoudkundige cijfers van het voorbije jaar als bewijs inbrengt, kan de Vlaamse Grondenbank de boekhouding van twee extra jaren opvragen ter staving van het in gedrang komen van de leefbaarheid;
- Als de koopplicht wordt ingeroepen voor een landbouwbedrijf, kan de Vlaamse Grondenbank extra informatie opvragen omtrent het aantal aanwezige dieren, de diersoort, het aantal dierplaatsen, de toegepaste (bouw)technieken,...

Een plaatsbezoek is essentieel, zowel bij het bepalen van de eigenaarswaarde (de beoordeling van de koopplicht op grond van een (ernstige) waardevermindering) als bij de opmaak van een schattingsverslag (berekening van de aankoopprijs). In voornoemde gevallen wordt de waarde van het goed geschat. De schatter zal hiervoor ter plaatse moeten gaan om de effectieve situatie correct in te kunnen schatten om zo een deskundige beoordeling m.b.t. de ernstige waardevermindering of m.b.t. de schatting van de aankoopprijs te kunnen maken. Een plaatsbezoek is bijvoorbeeld nodig om na te gaan wat de globale toestand is van de bouwwerken, om na te gaan wat de staat, comfort en afwerking is van de gebouwen, om na te gaan wat de werkelijke terreintoestand is, om na te gaan of de mestkelder leeg of gevuld is.

Paragraaf 2 bepaalt dat de vermelde termijnen worden geschorst in afwachting van het overmaken van de gevraagde informatie en het doorgaan van het plaatsbezoek.

Paragraaf 3 bevat een regeling voor de betaling van attesten die verplicht voorgelegd moeten worden bij een verkoop. Het gaat onder meer over het asbestattest en het EPC-attest. Als dergelijke attesten nodig zijn om een correcte schatting te kunnen maken, dan vraagt de aanvrager op zijn kosten deze attesten op. Als de aanvrager het aanbod tot koop niet aanvaardt dan worden de kosten voor de attesten aan de aanvrager terugbetaald door de tot aankoop verplichte entiteit op basis van de ingediende facturen.

De kosten van dergelijke attesten moeten immers bij een gewone koop – verkoop gedragen worden door de verkoper. Als de aanvrager instemt met het aanbod in het kader van de koopplicht, dan draagt de verkoper deze kosten, net zoals bij een gewone koop – verkoop. Echter als de aanvrager niet instemt met het aanbod in het kader van de koopplicht (bvb. omdat de geboden prijs te laag is volgens de eigenaar) dan heeft de aanvrager deze kosten voor de attesten voor niets gemaakt. Als een eigenaar wordt geconfronteerd met gebruiksbeperkingen die aanleiding geven tot het vervullen van een koopplicht, is het billijk dat de kosten voor de wettelijk verplichte attesten worden gedragen door de tot aankoop verplichte entiteit, voor zover de procedure m.b.t. de koopplicht niet eindigt met een effectieve aankoop door de tot aankoop verplichte entiteit.

Artikel 60

Paragraaf 1 van dit artikel bepaalt dat de tot aankoop verplichte entiteit met het oog op het behandeling van een bezwaar de aanvrager om een plaatsbezoek kan verzoeken of kan vragen om informatie over te maken.

Ook met het oog op de behandeling van bezwaren kan de tot aankoop verplichte entiteit extra informatie of toelichting vragen die essentieel geacht wordt voor de behandeling van het bezwaar m.b.t. de ontwerpbeslissing over het al dan niet voldaan zijn aan de voorwaarden voor het vervullen van de koopplicht en m.b.t. de ontwerpbeslissing over de aankoopprijs. Bijvoorbeeld:

- De aanvrager dient bezwaar in tegen de schatting en meldt dat het goed door een onafhankelijk schatter-expert aan een hogere prijs werd geraamd. De aanvrager staaft dit niet door het bijvoegen van het schattingsverslag van de onafhankelijk schatter-expert. De tot aankoop verlichte entiteit kan dit verslag opvragen.
- De aanvrager dient bezwaar in omdat er bij de schatting geen rekening werd gehouden met het aanwezige drainagesysteem onder de percelen. De tot aankoop verlichte entiteit kan bewijsstukken (facturen, plannen, vergunningen...) opvragen ter staving hiervan.

Een plaatsbezoek kan ook bij de behandeling van een bezwaar vereist zijn. Onder andere ter staving van een bezwaarstuk kan een extra plaatsbezoek essentieel zijn om belangrijke extra informatie te verschaffen ter onderbouwing van de bezwaarbehandeling. Bijvoorbeeld bij de ontwerpbeslissing over de schatting werd er rekening gehouden met de aanwezigheid van een volle mestkelder (waardoor de waarde van het goed daalt). Tijdens de bezwaarprocedure stelt de aanvrager dat de mestkelder ondertussen is geleegd. De tot aankoop verplichte entiteit moet dit kunnen nagaan tijdens een plaatsbezoek.

Paragraaf 2 bepaalt dat de vermelde termijnen worden geschorst in afwachting van het overmaken van de gevraagde informatie en het doorgaan van het plaatsbezoek.

Afdeling 2. Algemene bepalingen over advies- en informatievragen

Artikel 61

Dit artikel bepaalt dat de Vlaamse Grondenbank en de tot aankoop verplichte entiteit voor de uitvoering van de taken die aan haar zijn toegewezen door dit besluit, adviezen kan inwinnen van iedere dienst, instelling of organisatie die ze nuttig acht.

Zo kan bijvoorbeeld voor het criterium van het ernstig in het gedrang komen van de leefbaarheid het advies ingewonnen worden van het departement Landbouw en Visserij (voor landbouwbedrijven) of van het Agentschap Innoveren en Ondernemen (voor niet-landbouwbedrijven).

Artikel 62

Dit artikel bepaalt dat de tot aankoop verplichte entiteit aan de Vlaamse Grondenbank alle informatie moet bezorgen die deze laatst nodig acht voor de opmaak van een beoordelings- of schattingsverslag.

Afdeling 3. Gemeenschappelijke invulling van het begrip ernstig in het gedrang brengen van de leefbaarheid van de bedrijfsvoering

Artikel 63

Het ernstig in het gedrang brengen van de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering waarover de Vlaamse Grondenbank moet oordelen, heeft betrekking op het onroerend goed dat ten gevolge van het effectief ingaan van de gebruiksbepanking niet meer volledig kan worden gebruikt voor de bestaande, voorheen leefbare en wettige bedrijfsvoering, en dat een betekenisvolle invloed heeft de resultaten van het bedrijf (artikel 26, §2, eerst lid, 2^o van het Instrumentendecreet).

Voor de aanvrager die geen landbouwer is, wordt het voorheen leefbaar zijn van het bedrijf aangetoond aan de hand van de volgende financiële parameters van de laatste drie jaar: liquiditeit, het werkkapitaal, de solvabiliteit en de rentabiliteit. Deze 4 kengetallen weerspiegelen de financiële gezondheid van een bedrijf. De betekenisvolle invloed op de resultaten wordt eveneens aangetoond aan de hand van dezelfde financiële parameters.

Voor een aanvrager die landbouwer is wordt het voorheen leefbaar zijn van het bedrijf aangetoond aan de hand van het arbeidsinkomen van de landbouwer van minstens de laatste drie jaar. De betekenisvolle invloed op de resultaten worden aangetoond aan de hand van de daling van het arbeidsinkomen van de landbouwer onder twee derde van het gewestelijk vergelijkbaar inkomen ten gevolge van de gebruiksbepanking en de nog te verwachten daling van het arbeidsinkomen. Voor wat dat laatste betreft kan de Vlaamse Regering in een inrichtingsnota die in uitvoering van het decreet landinrichting gemaakt wordt, een andersluidende regeling opnemen betreffende de impact van een gebruiksbepanking op de leefbaarheid van de bedrijfsvoering en welke bewijsstukken voor de daling van het arbeidsinkomen de aanvrager moet aanleveren. De Vlaamse Regering zal de specifieke regeling en de bewijslast in de inrichtingsnota omstandig motiveren.

Het onderscheid in behandeling tussen landbouwers en niet-landbouwers is gebaseerd op diverse redenen:

- In de landbouwsector kan een uitspraak gedaan worden over de leefbaarheid aan de hand van het arbeidsinkomen. Er worden hierover ook op regelmatige basis cijfers per deelsector uit de landbouw gepubliceerd door het Agentschap Landbouw en Zeevisserij. Hierdoor kan het arbeidsinkomen van de landbouwer die de koopplicht aanvraagt, vergeleken worden met de gepubliceerde cijfers en ook beoordeeld worden. Voor andere sectoren buiten de landbouw worden er geen cijfers gepubliceerd, waardoor je doorgegeven arbeidsinkomens voor de 3 voorgaande jaren niet kan beoordelen op betrouwbaarheid.

- Het hanteren van een drempel is niet mogelijk voor niet-landbouwbedrijven omdat de leefbaarheid van de bedrijfsvoering wordt beoordeeld op basis van meerdere parameters waardoor het niet mogelijk is om een eenduidige drempel in te voeren. Voor landbouwbedrijven kan de leefbaarheid van de bedrijfsvoering wel worden beoordeeld op basis van de parameter 'daling van het arbeidsinkomen' (zie hierboven). De mogelijkheid voor landbouwbedrijven tot een vereenvoudigde bewijslast verantwoordt het onderscheid.
- De beoordeling of de gebruiksbeperking een betekenisvolle invloed heeft op de resultaten van niet-landbouwbedrijven, zal indien nodig voorgelegd worden aan deskundigen (art. 61 ontwerpbesluit).
- Er is voor landbouwers voor een meer éénvoudige bewijslast gekozen omdat landbouwers veel minder hun bedrijf uitbaten met een rechtspersoon en veel meer in eigen naam. Zelfs een boekhouding is voor een landbouwer niet altijd verplicht. Andere ondernemingen zijn wel verplicht om een boekhouding bij te houden.

Afdeling 4. Gemeenschappelijk voorwaarden bij bepaalde koopplichten

Artikel 64 en 65

In de bestaande uitvoeringsbesluiten bij de volgende koopplichten zijn gelijkaardige, maar toch geen volledig analoge bepalingen opgenomen m.b.t. situaties waarbij de koopplicht kan ingeroepen worden voor (delen) van percelen die niet liggen binnen het gebied waar de koopplicht geldt:

- de koopplicht, vermeld in artikel 42 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
- de koopplicht, vermeld in artikel 1.3.3.3.1, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018;
- de koopplicht, vermeld in artikel 2.1.75 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.

Deze gelijkaardige bepalingen worden via artikel 65 volledig geharmoniseerd. De voormelde koopplichten worden uitgeoefend door de Vlaamse Grondenbank. Door de harmonisering worden deze bepalingen op dezelfde manier toegepast door de Vlaamse Grondenbank.

Zo wordt bepaald dat als het onroerend goed voor meer dan 80% binnen het gebied ligt waar de koopplicht geldt, dan kan de aanvrager de koopplicht inroepen voor het hele onroerend goed.

Er wordt ook bepaald dat als de aanvrager een landbouwer is en zijn bedrijfsvoering ernstig in het gedrang komt ten gevolge van de gebruiksbeperking dan kan de aanvrager de koopplicht inroepen voor alle onroerende goederen die de aanvrager in gebruik heeft voor beroepsdoeleinden landbouw of bosbouw én die verbonden zijn met de bedrijfsvoering die ernstig in het gedrang komt. Deze bepaling bestaat omwille van het specifiek kenmerk van de grondgebondenheid van landbouwactiviteiten. Bij grondgebonden landbouw vormt de landbouwgrond een productiemiddel. Voor niet-grondgebonden activiteiten vormt de grond geen productiemiddel maar louter een locatie. Een voorbeeld: op een groot deel van het landbouwbedrijfsareaal wordt een

bemestingsverbod opgelegd waardoor de leefbaarheid van het landbouwbedrijf ernstig in het gedrang komt. Het bedrijf kan deze gronden niet meer inzetten voor zijn bedrijfsvoering. De gronden zijn ook niet verplaatsbaar en vervangbaar vandaar dat de betrokkene de aankoop van het volledige bedrijf kan eisen.

Hoofdstuk 2. Koopplichten, vermeld in artikel 21, §1, 5° en 6° van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023

Afdeling 1. Administratief beheer en procedure van de koopplichten, vermeld in artikel 21, §1, 5° en 6° van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023

Onderafdeling 1. Toepassingsgebied

Artikel 66

Paragraaf 1 van dit artikel bepaalt voor welke koopplichten de procedure, vermeld in titel 3, hoofdstuk 2, van voorliggende besluit geldt, namelijk voor:

- de koopplicht, vermeld in artikel 2.6.2, §4, tweede lid, van de VCRO (koopplicht planschade - bouwverbod);
- de koopplicht, vermeld in artikel 4.4.2, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (koopplicht weigering stabiliteitswerken).

Conform artikel 20, 2° van het Instrumentendecreet is de tot aankoop verplichte entiteit: de entiteit die een koopplicht kan vervullen. Conform artikel 22, tweede lid, van het Instrumentendecreet, kan de Vlaamse Regering aan de Vlaamse Grondenbank de opdracht geven om een koopplicht in eigen naam en voor eigen rekening of in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit te vervullen.

Paragrafen 2 en 3 bepalen wie de koopplicht uitoefent. De koopplichten worden uitgeoefend:

- ofwel door de tot aankoop verplichte entiteit in eigen naam en voor eigen rekening (§2);
- ofwel door de Vlaamse Grondenbank, in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit (§3).

Paragraaf 2 handelt over de koopplicht waarbij een gemeente of provincie in eigen naam en voor eigen rekening de koopplicht uitoefent. De gemeente of de provincie zijn hierbij de tot aankoop verplichte entiteit. Het gaat over de volgende koopplicht:

- de koopplicht, vermeld in artikel 2.6.2, §4, tweede lid, van de VCRO (koopplicht planschade - bouwverbod), die ontstaat door een gemeentelijk of provinciaal RUP.

Voorliggend besluit wijzigt de reeds bestaande werkwijze niet. Voor deze koopplicht oefenden de gemeente en de provincie reeds in eigen naam en voor eigen rekening de koopplicht uit.

Paragraaf 3 handelt over de koopplichten waarbij de Vlaamse Grondenbank in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit de koopplicht uitoefent. Het gaat over de volgende koopplichten:

- de koopplicht, vermeld in artikel 2.6.2, §4, tweede lid, van de VCRO (koopplicht planschade - bouwverbod), als de koopplicht ontstaat ten gevolge van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;
- de koopplicht, vermeld in artikel 4.4.2, §2, van de VCRO (koopplicht weigering stabiliteitswerken).

Voor deze koopplichten trad de tot aankoop verplichte entiteit zelf op. Voorliggend besluit harmoniseert de werkwijze voor deze koopplichten in de zin dat de Vlaamse Grondenbank in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit zal optreden.

Bij deze koopplichten die betrekking hebben op een plan van het Vlaamse niveau, zal de Vlaamse Grondenbank de koopplicht uitoefenen in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit. In de procedure voor de uitoefening van de koopplichten wordt regelmatig verwezen naar taken uit te voeren door de tot aankoop verplichte entiteit. Aangezien de Vlaamse Grondenbank optreedt in naam en voor rekening van de tot aankoop verplichte entiteit, wordt, voor de koopplichten, vermeld in paragraaf 3, elke verwijzing naar de tot aankoop verplichte entiteit gelezen als een verwijzing naar de Vlaamse Grondenbank.

De Vlaamse Grondenbank zal de vereiste beslissingen nemen maar zij raadpleegt de tot aankoop verplichte entiteit (met name het Vlaams Gewest) via de betrokken instantie en brengt de betrokken instantie op de hoogte van de diverse procedurestappen. In paragraaf 3, derde lid, wordt bepaald dat de betrokken instantie voor beide koopplichten het departement Omgeving is.

Onderafdeling 2. Aanvraag

Artikel 67

De artikelen 67 tot en met 75 beschrijven de procedure voor de uitoefening van de koopplicht.

(Stap 1 – aanvraag) – Artikel 67 bepaalt dat de aanvrager de aanvraag moet indienen bij de Vlaamse Grondenbank en welke stukken gevoegd moeten worden bij de aanvraag.

Vervolgens bezorgt de Vlaamse Grondenbank de aanvraag aan de tot aankoop verplichte entiteit.

Artikel 68

(Stap 2 – beoordeling volledigheid aanvraag) – De tot aankoop verplichte entiteit gaat na of de aanvraag volledig is. Als de aanvraag onvolledig is, krijgt de aanvrager de mogelijkheid om de ontbrekende stukken alsnog over te maken. Als de aanvrager de ontbrekende stukken niet tijdig overmaakt, is de aanvraag onontvankelijk. Als de aanvrager echter overmacht aantoonst, wordt het dossier alsnog ontvankelijk verklaard.

Onderafdeling 3. Beoordeling voorwaarden vervullen koopplicht en bepalen aankoopprijs

Artikel 69

(Stap 3 – horen) – De tot aankoop verplichte entiteit kan, op verzoek van de aanvrager, deze laatste horen voordat de ontwerpbeslissing wordt genomen over de beoordeling of voldaan is aan de voorwaarden voor het vervullen van de koopplicht en over de aankoopprijs. Artikel 23, §2, tweede lid, van het Instrumentendecreet bepaalt dat de aanvrager kan vragen om gehoord te worden voordat de ontwerpbeslissing wordt genomen.

Artikel 70

(Stap 4 – ontwerpbeslissing m.b.t. beoordeling voorwaarden / aankoopprijs) – De tot aankoop verplichte entiteit neemt een ontwerpbeslissing over de beoordeling of voldaan is aan de voorwaarden voor het vervullen van de koopplicht en over de aankoopprijs.

De tot aankoop verplichte entiteit kan de aanvrager om een plaatsbezoek verzoeken of om informatie vragen die niet reeds in de volledig verklaarde aanvraag begrepen was, maar die essentieel is voor de opmaak van de ontwerpbeslissing. Zie hiervoor de toelichting bij artikel 75.

Als de aanvrager de gevraagde informatie niet geeft of een plaatsbezoek weigert dan wordt verondersteld dat de aanvrager afstand doet van zijn aanvraag waardoor de verdere behandeling van de aanvraag is stopgezet.

Als het plaatsbezoek niet tijdig kan plaatsvinden omdat bvb. de aangestelde van de tot aankoop verplichte entiteit door onvoorziene omstandigheden niet binnen deze termijn aanwezig kan zijn, dan leidt dit niet tot een afstand van de aanvraag. Dat het plaatsbezoek niet tijdig heeft kunnen plaatsvinden, ligt hier buiten de wil van de aanvrager en deze kan daarvoor niet gesanctioneerd worden.

Als de aanvrager aantoont dat de gevraagde informatie niet of niet tijdig kon worden gegeven of dat het plaatsbezoek niet tijdig kon plaatsvinden, ten gevolge van overmacht, dan kan de tot aankoop verplichte entiteit alsnog vaststellen dat er geen afstand van de aanvraag werd gedaan. De aanvraag wordt dan verder behandeld.

Artikel 71

(Stap 5 – bezwaar tegen ontwerpbeslissing m.b.t. beoordeling voorwaarden / aankoopprijs) – De aanvrager kan tegen de ontwerpbeslissing bezwaar indienen bij de tot aankoop verplichte entiteit.

De tot aankoop verplichte entiteit kan de aanvrager om een plaatsbezoek verzoeken of om informatie vragen die essentieel is voor de behandeling van het bezwaar. Zie hiervoor de toelichting bij artikel 75.

Als de aanvrager de gevraagde informatie niet geeft of het plaatsbezoek weigert, zal de tot aankoop verplichte entiteit het bezwaar enkel kunnen beoordelen op basis van de beschikbare informatie.

Artikel 72

(Stap 6 - definitieve beslissing m.b.t. beoordeling voorwaarden / aankoopprijs) - Na behandeling van het bezwaar neemt de tot aankoop verplichte entiteit een definitieve beslissing over het feit of al dan niet is voldaan aan de voorwaarde voor het vervullen van de koopplicht en, in het positieve geval, over de aankoopprijs. Deze definitieve beslissing geldt als aanbod tot koop. Als geen bezwaar werd ingediend tegen de ontwerpbeslissing of als het bezwaar niet tijdig is ingediend dan is de ontwerpbeslissing ook de definitieve beslissing (zie artikel 23, §3, tweede lid van het Instrumentendecreet). Deze ontwerpbeslissing geldt dan als aanbod tot koop.

Onderafdeling 4. Aanbod tot koop en intrekking aanvraag

Artikel 73

(Stap 7 – al dan niet aanvaarden van het aanbod) – De aanvrager heeft zes maanden de tijd om het aanbod al dan niet te aanvaarden. Als het aanbod niet tijdig wordt aanvaard, wordt het aanbod geacht geweigerd te zijn.

Artikel 74

Zolang het aanbod niet is aanvaard kan de aanvrager zijn aanvraag tot het vervullen van de koopplicht intrekken.

Onderafdeling 5. Vraag tot informatie en plaatsbezoek

Artikel 75

Dit artikel bepaalt dat de tot aankoop verplichte entiteit met het oog op de opmaak van de ontwerpbeslissing en de behandeling van het bezwaar de aanvrager om een plaatsbezoek kan verzoeken of kan vragen om informatie over te maken.

Voor de toelichting van dit artikel wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 59 en 60.

Afdeling 2. Algemene bepalingen over advies- en informatievragen

Artikel 76

Dit artikel bepaalt dat de tot aankoop verplichte entiteit voor de uitvoering van de taken die aan haar zijn toegewezen door dit besluit, adviezen kan inwinnen van iedere dienst, instelling of organisatie die ze nuttig acht.

Hoofdstuk 3. Samenloop van koopplichten

Artikel 77 en 78

Deze artikelen regelen wat er moet gebeuren als er een samenloop is van meerdere koopplichten.

Voor een bepaald gebied kunnen er meerdere koopplichten van toepassing zijn. De eigenaar van een onroerend goed waarop de koopplichten van toepassing zijn, kan een aanvraag indienen voor alle mogelijke koopplichten. Een aanvraag voor meerdere koopplichten kan ingediend worden maar er zal maar 1 koopplicht vervuld worden.

Pas als er een definitieve beslissing is genomen over het feit of voldaan is aan de voorwaarden voor het vervullen van de koopplicht, is geweten of gelijktijdig aan de voorwaarden voor de toepassing van de verschillende koopplichten is voldaan. De procedures voor de diverse koopplichten moeten bijgevolg deels of volledig doorlopen worden vooraleer duidelijk is of voldaan is aan de voorwaarden voor de toepassing van de koopplicht.

Deze artikelen bepalen welke tot aankoop verplichte entiteit de koopplicht moet vervullen als gelijktijdig is voldaan aan de voorwaarden voor het vervullen van de koopplicht.

Hoofdstuk 4. Verwerking van gegevens

Artikel 79

Dit artikel bevat bepalingen over de verwerking van gegevens door de Vlaamse Grondenbank. De rechtsgrond voor de verwerking van gegevens is opgenomen in artikel 23, §5 van het Instrumentendecreet.

De Vlaamse Grondenbank verwerkt de informatie, met inbegrip van persoonsgegevens, die zij nodig heeft voor de uitvoering van haar taken. De Vlaamse Grondenbank verkrijgt de nodige informatie van de aanvrager zelf of van een instantie of overheid die beschikt over de nodige informatie.

Conform artikel 26, §2, tweede lid van het Instrumentendecreet wordt, in het kader van de koopplichten, de eigenaarswaarde onder meer bepaald aan de hand van de objectieve factoren, vermeld in artikel 14, §3 van het Instrumentendecreet. Artikel 14, §3 van het Instrumentendecreet handelt over de eigenaarswaarde bij de compenserende vergoedingen (objectieve factoren). De gegevens die de Vlaamse Grondenbank nodig heeft voor het bepalen van de eigenaarswaarde in het kader van de koopplichten is analoog met de gegevens die de landcommissie nodig heeft voor het bepalen van de eigenaarswaarde in het kader van de compenserende vergoedingen. De gegevensbronnen zijn vermeld in de artikelsgewijze bespreking onder artikel 31 – punt 1.2.).

In artikel 79, §6 en §7 wordt een regeling opgenomen van de bewaartermijnen in het kader van de koopplichten.

Paragraaf 6 omvat een algemene regeling in geval van klacht of verzoek tot openbaarheid. De maximale bewaartermijn is vijf jaar. Paragraaf 6 bepaalt verder dat de bestuursdocumenten die persoonsgegevens bevatten en die betrekking hebben op de aankoop van een onroerend goed, maximaal dertig jaar bewaard worden. Daarnaast is ook een regeling tot schorsing van de bewaartermijnen voorzien ingeval van gerechtelijke procedure.

Paragraaf 7 voorziet de mogelijkheid om voor andere categorieën van bestuursdocumenten dan deze vermeld in paragraaf 6, bij besluit van de Vlaamse Regering een maximale bewaartermijn te voorzien.

Titel 4. Wijzigingsbepalingen

Artikel 80 tot en met 92

Deze artikelen bevatten de wijzigingen die worden aangebracht aan de sectorale uitvoeringsbesluiten. Aangezien de procedure geregeld wordt in voorliggend besluit worden de procedurele aspecten in de sectorale uitvoeringsbesluiten opgeheven en in overeenstemming gebracht met titel 2 (compenserende vergoedingen) en titel 3 (koopplichten) van het Instrumentendecreet.

Titel 5. Slotbepalingen

Hoofdstuk 1. Opheffingsbepalingen

Artikel 93

Dit artikel bevat de opheffing van de sectorale uitvoeringsbesluiten die overbodig zijn geworden doordat de vereiste bepalingen zijn opgenomen in voorliggend besluit en in het Instrumentendecreet.

Hoofdstuk 2. Overgangsbepaling voor kapitaalschadecommissies

Artikel 94

De kapitaalschadecommissie hebben een opdracht in het kader van de volgende compenserende vergoedingen:

- 1° de bestemmingswijzigingscompensatie, vermeld in boek 6, titel 2, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- 2° de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften, vermeld in boek 6, titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- 3° de gebruikerscompensatie, vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

De overgangsbepaling, vermeld in artikel 111 van het Instrumentendecreet, is van toepassing op de voormelde compenserende vergoedingen.

Als een gebruiksbeperking voortvloeit uit een ruimtelijk uitvoeringsplan dat voorlopig werd vastgesteld voor de inwerkingtreding van titel 2 van het instrumentendecreet dan worden de aanvragen voor een compenserende

vergoeding afgehandeld volgens de oude regelgeving (nl. de regelgeving die van kracht was voor de inwerkingtreding van titel 2 van het Instrumentendecreet). Dit betekent dat de vroegere procedure en berekeningswijze worden toegepast voor aanvragen gebaseerd op gebruiksbeperkingen die voortvloeien uit een ruimtelijk uitvoeringsplan dat voorlopig werd vastgesteld voor de inwerkingtreding van titel 2 van het instrumentendecreet. Dit betekent ook dat de kapitaalschadecommissies nog zouden moeten optreden bij de behandeling van deze aanvragen.

Met artikel 47 van het Instrumentendecreet worden de kapitaalschadecommissies opgeheven.

Voorliggend besluit voorziet een overgangsregeling voor de taken die de kapitaalschadecommissies nog moeten uitvoeren gedurende de overgangsperiode. Deze overgangsregeling houdt in dat de taken van de kapitaalschadecommissies gedurende de overgangsperiode worden overgenomen door de landcommissies. De landcommissies moeten wel de vroeger geldende procedure en de berekeningswijze toepassen.

Hoofdstuk 3. Slotbepalingen

Artikel 95 en 96

Conform artikel 115 van het Instrumentendecreet bepaalt de Vlaamse Regering in voorliggend besluit de datum van inwerkingtreding van bepaalde artikelen van het Instrumentendecreet. De artikelen van het Instrumentendecreet, vermeld in artikel 95 van voorliggend besluit, treden in werking op de datum van inwerkingtreding van voorliggend besluit. Voorliggend besluit treedt in werking op 15 april 2024.

Enkel de bepaling in voorliggende besluit die handelt over natuurinrichting treedt nog niet in werking (namelijk artikel 17, tweede lid, 4^o). Deze bepaling treedt in werking op de datum van inwerkingtreding van artikel 36 van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023. Artikel 36 van het Instrumentendecreet wijzigt de bepaling in het decreet natuurbehoud die handelt over natuurinrichting (artikel 36 van het Instrumentendecreet wijzigt artikel 47 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu natuurbehoud). Conform artikel 115 van het Instrumentendecreet bepaalt de Vlaamse Regering de datum van inwerkingtreding van artikel 36 van het Instrumentendecreet.

Artikel 97

Dit artikel duidt de ministers aan die belast zijn met de uitvoering van het besluit.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Zuhal DEMIR