

DE VLAAMSE MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING, OMGEVING, ENERGIE EN TOERISME  
DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

# NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

**Betreft:** Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende sommige aspecten van de planbatenheffing, naar aanleiding van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023  
Definitieve goedkeuring

## Samenvatting

Het Instrumentendecreet van 26 mei 2023 voorziet in aanpassingen aan het planbatensysteem. Deze aanpassingen worden opgenomen als wijzigingen aan de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Voorliggend besluit voorziet in de operationalisering van deze aanpassingen en wijzigt het bestaande 'planbatenbesluit' van 29 mei 2009, in uitvoering van de VCRO.

## 1 SITUERING

### A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsvelden:

- Omgeving en Natuur (beleidsdomein Omgeving)
- Financiën en Begroting (beleidsdomein Financiën en Begroting)

### B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het bijgaande ontwerpbesluit van de Vlaamse Regering werd aangepast aan het wetgevingsadvies nr. 2022/504 van 17 januari 2023.

Het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 16 januari 2023, wordt besproken in punt 3A. Het begrotingsakkoord werd door de bevoegde minister op 9 november 2023 verleend.

Het besluit werd principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 23 november 2023 (VR 2023 2311 DOC.1586).

Op 17 januari 2024 formuleerde de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed (SARO) een gezamenlijk advies over voorliggend besluit en het besluit over het realisatiegericht instrumentarium.

Het advies van de Vlaamse Toezichtcommissie (VTC) nr. 2023/146 werd gegeven op 12 december 2023.

Het advies van de federale Gegevensbeschermingsautoriteit (GBA) werd gevraagd op 28 november 2023. Het Kenniscentrum van de federale Gegevensbeschermingsautoriteit besliste in zitting van 7 december 2023 om te verwijzen naar haar standaardadvies.

De Vlaamse Regering keurde het besluit een tweede keer principieel goed op 9 februari 2024 (VR 2024 0902 DOC.0175).

Het advies van de Raad van State 75.625 werd op 13 maart 2024 verkregen. Voor een bespreking hiervan, wordt verwezen naar punt 4.

## 2 INHOUD

### A. ALGEMENE TOELICHTING

Het 'Instrumentendecreet van 26 mei 2023 voorziet in aanpassingen aan het planbatensysteem. Deze aanpassingen werden opgenomen als wijzigingen aan de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Voorliggend besluit voorziet in de operationalisering van deze aanpassingen en wijzigt het bestaande 'planbatenbesluit' van 29 mei 2009, in uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het besluit is daarom louter technisch van aard.

De bijgestelde planbatenregeling vergt een hechte samenwerking tussen het departement Omgeving, de landcommissies, Vlaamse Landmaatschappij en de Vlaamse Belastingdienst. Conform artikel 2.6.16, §6, eerste lid van de VCRO wordt deze samenwerking en de uitwisseling van gegevens, parallel aan voorliggend besluit, verder geregeld in een samenwerkingsprotocol tussen deze Vlaamse entiteiten.

Gebruikte afkortingen:

- Planbatenbesluit: het Besluit van de Vlaamse van 29 mei 2009 Regering betreffende sommige aspecten van de planbatenheffing,
- RUP: ruimtelijk uitvoeringsplan,
- VCRO: Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening,
- Vlabel: Vlaamse Belastingdienst,
- VLM: Vlaamse Landmaatschappij.

### B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELLEN

**Artikel 1.** (actualisatie)

1° De opheffing van het zinsdeel 'of bijzonder plan van aanleg' vloeit voort uit de wijziging van de VCRO in dit verband. Het toepassingsgebied van de planbatenregeling wordt hiermee geactualiseerd naar de huidige planningscontext. Er worden vandaag immers geen bijzondere plannen van aanleg meer opgemaakt.

De opheffing van het zinsdeel 'door de Raad van State' zorgt dat voorliggende regeling toekomstbestendig is. Deze toevoeging is immers niet nodig om de bevoegde Raad te duiden die zich uitspreekt over de schorsing van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Daarnaast zorgt de opheffing ervoor dat dit artikel niet opnieuw aangepast dient te worden wanneer zich in de toekomst wijzigingen zouden aandienen omtrent de bevoegdheid van de Raad van State met betrekking tot beroepen tegen ruimtelijk uitvoeringsplannen.

2° Er wordt voorzien in een mogelijkheid in plaats van een verplichting om een model voor de mededelingen vast te stellen. Deze delegatie geldt slechts voor zover de elementen in dit model voortvloeien uit de VCRO en het Planbatenbesluit en bijgevolg geen bijkomende vereisten met zich meebrengen.

## **Artikel 2.** (opmaak van het meerwaarderamingsrapport en meerwaarderapport)

Met dit artikel wordt een nieuw hoofdstuk 1/1 over procedurele en inhoudelijke aspecten van het meerwaarderamings- en meerwaarderapport ingevoegd in het Planbatenbesluit.

Het nieuw **artikel 1/1** definieert enkele begrippen voor dit hoofdstuk.

- Het begrip 'heffingsplichtige' in de context van de planbaten worden omschreven in artikel 2.6.8 van de VCRO als 'diegene die op het ogenblik van de inwerkingtreding van het betrokken ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg het eigendomsrecht of het bloot eigendomsrecht op het perceel kan laten gelden. De heffingsplicht gaat over op de natuurlijke of rechtspersoon waaraan het eigendomsrecht of bloot eigendomsrecht, vermeld in het eerste lid, kosteloos of ingevolge erfopvolging of testament wordt overgedragen.'

- Het begrip 'initiërende overheid' wordt in artikel 2.6.13 van VCRO geïntroduceerd in de context van planbaten en is naar betekenis hetzelfde als 'initiatiefnemer,' zoals gedefinieerd in artikel 3, 10° van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023 ('*de gewestelijke, provinciale of gemeentelijke administratieve overheid die verantwoordelijk is voor het besluit waarin de gebruiksbeperkingen worden opgelegd waardoor het recht op een compenserende vergoeding (...) of (...) een koopplicht (...) ontstaat*').

Omdat de term 'initiatiefnemer' vandaag reeds voorkomt in andere delen van de VCRO – met een specifieke en andere betekenis – is het niet wenselijk om voor dit begrip een nieuwe algehele definitie te voorzien in de VCRO, louter om een vormelijke afstemming met het Instrumentendecreet 26 mei 2023 te bereiken. Deze afstemming wordt eveneens bereikt door het begrip te definiëren in voorliggend besluit. Men merke tevens op dat de term 'initiërende overheid' in voorliggend besluit onderscheiden wordt van de meer algemene term 'bevoegde overheid', die afhankelijk van de betreffende bepaling verschillend dient geïnterpreteerd te worden.

Het nieuw **artikel 1/2** heeft betrekking op de digitale uitwisseling van gegevens in het kader van het meerwaarderamings- en meerwaarderapport. De technische richtlijnen die het departement hiervoor ter beschikking stelt, hebben betrekking op bestandsformaten, vormen en kanalen waarlangs deze gegevens worden uitgewisseld en vormen dus praktische concretisering van de geldende beleidsregels.

Het nieuw **artikel 1/3** bepaalt de termijn en modaliteiten voor de opmaak van een meerwaarderamingsrapport. Zoals bepaald in het Instrumentendecreet 26 mei 2023, bevat dit meerwaarderamingsrapport een globale raming op planniveau, niet op perceelsniveau.

De termijn voor het opmaken van zo'n rapport bedraagt 120 dagen. Het meerwaarderamingsrapport wordt opgemaakt op basis van de aangeleverde informatie door de initiërende overheid zoals bepaald in artikel 1/3 §3. Enkel wanneer de informatie vermeld in deze paragraaf niet (volledig) wordt overgemaakt en de landcommissie deze bijkomende informatie moet opvragen, wordt de termijn van 120 dagen geschorst.

Vermits het meerwaarderamingsrapport gemaakt wordt op planniveau en niet op perceelsniveau, hoeft de landcommissie bij de opmaak van het ramingsrapport geen rekening te houden met factoren in de waardeberekening die veeleer aan bod komen bij een meerwaarderapport, zoals de verwervingswaarde of het tijdstip van verwerving. Dergelijke gegevens zijn niet zonder meer beschikbaar op het ogenblik van de opmaak van het ramingsrapport. Ook het bestaan van pacht of erfdienstbaarheden is perceelsgebonden, en niet of zeker niet steeds gekend op het ogenblik van de opmaak van een ramingsrapport. Daarom wordt gesteld dat de landcommissie met dit soort gegevens

geen rekening hoeft te houden, al zou ze dat wel kunnen als die gegevens toch om één of andere reden beschikbaar zouden zijn. De landcommissie kan, maar moet dus niet met de betrokken gegevens rekening houden. Het zal eerder uitzondering zijn dan regel dat ze er mee rekening houdt. Zie terzake ook de opmerking van de Raad van State over de betrokken tekst die verderop besproken wordt.

Rekening houdend met de vaste termijn tussen de voorlopige vaststelling en de definitieve vaststelling van een RUP, wordt bepaald dat de vraag tot opmaak van een meerwaarderamingsrapport uiterlijk 30 dagen na de voorlopige vaststelling kan overgemaakt worden aan de landcommissie. Een vraag tot opmaak van een meerwaarderamingsrapport kan ten vroegste overgemaakt worden nadat de adviesvraag over het voorontwerp RUP is verstuurd.

Het nieuw **artikel 1/4** beschrijft de informatie die de initiërende overheid dient over te maken aan de landcommissie vooraleer deze kan starten met de opmaak van een meerwaarderapport. De landcommissie kan bij de initiërende overheid bijkomende informatie opvragen, voor zover deze noodzakelijk is voor de opmaak van het meerwaarderapport. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan over vergunningen of meldingen van (al dan niet zichtbare) constructies op bepaalde percelen of andere gegevens waarover de initiërende overheid beschikt die een impact kunnen hebben op de waardebepaling. Een opschorting van de opmaaktermijn van het meerwaarderapport wordt in dat geval voorzien, zodat de vaste termijn waarover de landcommissies beschikken, niet onnodig wordt ingekort door het wachten op bijkomende gegevens.

Volgens het Instrumentendecreet van 26 mei 2023 wordt de vermoede meerwaarde berekend als het verschil tussen de eigenaarswaarde vóór en de eigenaarswaarde na de bestemmingswijziging. De eigenaarswaarde wordt conform artikel 14, §3 van het Instrumentendecreet 26 mei 2023 onder meer bepaald aan de hand van de vermelde objectieve factoren. Dit leidde aldus tot een wijziging van artikel 2.6.10, §2, derde en vierde lid van de VCRO, met de bepaling dat de meerwaarde wordt bepaald aan de hand van de eigenaarswaarde vóór en na de bestemmingswijziging. Vóór de inwerkingtreding van de gewijzigde planbatenheffing door het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, werd de vermoede meerwaarde per perceel immers bepaald aan de hand van decretaal bepaalde forfaitaire bedragen.

De methodiek voor het bepalen van de eigenaarswaarde is opgenomen in artikels 31 en 32, paragraaf 1 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 22 maart 2024 betreffende het realisatiegericht instrumentarium. Het nieuw **artikel 1/5** verwijst naar deze methodiek. Daarbij wordt gestipuleerd dat, waar in de vermelde artikels het begrip 'gebruiksbeperking' wordt gehanteerd, dit begrip in de context van planbaten dient geïnterpreteerd te worden als 'bestemmingswijziging'.

De eigenaarswaarde wordt verantwoord in een verslag dat als bijlage bij het meerwaarderapport 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. Het gaat om vereisten over

- de beschrijving van de gebruikte vergelijkingspunten, met de op te nemen algemene gegevens over de ligging en de kadastrale gegevens van het vergelijkingspunt, de gegevens van de overdracht die aan de basis liggen van de opname als vergelijkingspunt en bijzondere gegevens over de ligging, bestemming en eventuele bebouwing en
- de analyse die leidt tot de geschatte waarde.

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

Het nieuw **artikel 1/6** bepaalt de termijn en de modaliteiten voor

- de raadpleging van de initiërende overheid en
- het overmaken van het uittreksel van het ontwerp meerwaarderapport aan de heffingsplichtige.

Het nieuw **artikel 1/7** bepaalt de termijn en modaliteiten voor het bezwaar tegen het ontwerp meerwaarderapport. In het geval waar er meerdere eigenaars zijn van één perceel en het bezwaar

wordt ingediend door één van deze eigenaars, wordt voorzien om de andere eigenaars van dit perceel te informeren met een aangepast uittreksel van het meerwaarderapport.

Om de ingediende bezwaren correct te kunnen behandelen, wordt voorzien dat de landcommissies of de initiërende overheid bijkomende informatie omtrent het ingediende bezwaar bij de bezwaarindiener kan opvragen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om stavingstukken die ontbreken bij het bezwaar of om verduidelijkingen van aangehaalde argumenten. Om de behandelingstermijn niet in het gedrang te brengen, wordt de behandelingstermijn van het bezwaar opgeschort in afwachting van de ontvangst van de ontbrekende stukken.

De landcommissie kan aan de bezwaarindiener ook een plaatsbezoek vragen om een bezwaar correct te kunnen behandelen (deze mogelijkheid werd toegevoegd in opvolging van het advies van de Raad van State, infra).

Het nieuw **artikel 1/8** bepaalt de termijn en modaliteiten voor de definitieve vaststelling van het meerwaarderapport en het overmaken van deze definitieve versie aan de initiërende overheid en aan de heffingsplichtigen. Conform artikel 2.6.12, §1, derde lid van de VCRO, wordt het meerwaarderapport definitief wanneer er geen of geen tijdige bezwaren zijn ingediend, of nadat de bezwaren zijn behandeld. Zodra het meerwaarderapport op die manier definitief is geworden, maakt de landcommissie dit over aan de initiërende overheid en – zoals geregeld in het samenwerkingsprotocol - aan Vlabel.

Het nieuw **artikel 1/9** bevat bepalingen over de verwerking van persoonsgegevens door de landcommissies, over de nodige maatregelen voor de juistheid van deze gegevens, over de uitwerking van transparantiemaatregelen en over beveiligingsmaatregelen.

De rechtsgrond voor de verwerking en het beheer 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.

Het artikel regelt ook de bewaartermijn van persoonsgegevens door de landcommissie (dit werd toegevoegd in opvolging van het advies van de Raad van State, infra).

### **Artikel 3.** (actualisatie)

Dit artikel voorziet in enkele actualisaties ter afstemming met de wijzigingen in de VCRO zoals opgenomen in het Instrumentendecreet 26 mei 2023.

### **Artikel 4.** (melding niet betaalbaarheid)

Met dit artikel wordt een nieuw hoofdstuk ingevoegd, dat handelt over de vormvereisten en de ontvankelijkheid van deze melding.

Het onderzoek naar de ontvankelijkheid van de melding omvat een formele toets naar de tijdigheid en de volledigheid ervan.

Een model voor de melding van niet betaalbaarheid kan worden aangeboden, voor zover de elementen in dit model voortvloeien uit de VCRO en het Planbatenbesluit en geen bijkomende vereisten met zich meebrengen.

### **Artikel 5.** (doorstorten inkomsten)

De aanpassing via dit artikel omvat een actualisatie, aansluitend op de wijziging van artikel 2.6.17, §3 van de VCRO, waarin is bepaald waar de inkomsten uit de planbaten worden doorgestort.

De inkomsten uit planbaten ten gevolge van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplanning worden doorgestort naar het DAB BRV-fonds, dat tot stand is gekomen als een omvorming van het Grondfonds, waarbij het Rubiconfonds en het Vernieuwingsfonds worden opgeheven en de middelen ervan worden ingebracht in het BRV-fonds. Een wijziging van de VCRO is hiertoe voorzien via het

Programmadecreet bij de begroting 2023 en in werking getreden op 1 januari 2023. De bepalingen over het doorstorten van de inkomsten uit planbaten naar het Grondfonds en Rubiconfonds worden afgestemd op de structuur van dit hervormd fonds.

De inkomsten uit planbaten ten gevolge van provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden doorgestort naar de betreffende initiërende overheden. Om de provincies en gemeenten een zicht te bieden op deze inkomsten, bezorgt de Vlaamse Belastingdienst hen per kwartaal een overzicht van de geïnde planbaten die zullen worden doorgestort.

**Artikel 6.** (actualisatie)

De bepalingen over de opmaak van het eerste evaluatierapport planbaten en de opdracht voor het erkend steunpunt zijn niet meer van toepassing en worden geschrapt.

**Artikels 7 - 9.** (inwerkingtreding en uitvoeringsbepaling)

Deze artikelen behoeven geen nadere toelichting.

### **3 BESTUURLIJKE IMPACT**

Dit besluit heeft geen andere impact dan deze aangegeven in de nota bij het op 9 februari principieel goedgekeurde voorontwerp van besluit (VR 2024 0902 DOC.0175).

### **4 ADVIES RAAD VAN STATE**

Op 13 maart 2024 verleende de Raad van State haar advies over het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende sommige aspecten van de planbatenheffing, naar aanleiding van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023. De wijze waarop met dit advies wordt omgegaan, wordt hieronder toegelicht.

- De vermelding van de rechtsgronden in de aanhef van het besluit werd aangepast aan de opmerkingen van de Raad van State.
- De wetshistoriek in artikel 2 en een verwijzing in hetzelfde artikel naar de rechtsgrond voor het regelen van wat onder beveiligde zending wordt verstaan, werden aangepast aan de opmerkingen van de Raad van State.
- De bedoeling van het ontworpen artikel 1/3, §3 van het besluit van 29 mei 2009 werd hierboven verder verduidelijkt, in opvolging van een vraag terzake van de Raad.
- In het ontworpen artikel 1/4 van het besluit van 29 mei 2009 werd de mogelijkheid van een plaatsbezoek ingevoegd, in opvolging van het advies van de Raad. Dat werd hierboven ook in de artikelsgewijze bespreking nader toegelicht.
- De Raad maakte tenslotte een aantal opmerkingen over de verwerking van persoonsgegevens en in het bijzonder de bewaartermijn van die gegevens.

In navolging van het advies van de Raad van State worden paragrafen 2 en 3 toegevoegd aan het ontworpen artikel 1/9 van het besluit van 29 mei 2009. Deze paragrafen bevatten een regeling voor de maximale bewaartermijnen van bestuursdocumenten waarin persoonsgegevens zijn opgenomen.

Het gaat hier om een regeling die moet gelden als een waarborg ten behoeve van de betrokkenen.

Paragraaf 2 omvat een algemene regeling in geval van een klacht of een verzoek tot openbaarheid. De maximale bewaartermijn is vijf jaar. Daarnaast bepaalt paragraaf 2 dat de bestuursdocumenten die persoonsgegevens bevatten en die betrekking hebben op een planbatenheffing, maximaal dertig jaar bewaard worden. Daarnaast is ook een regeling tot schorsing van de bewaartermijnen voorzien ingeval van een gerechtelijke procedure.

Paragraaf 3 voorziet in de mogelijkheid om voor andere categorieën van bestuursdocumenten dan deze vermeld in paragraaf 2, bij besluit van de Vlaamse Regering een maximale bewaartermijn te voorzien.

Als er een algemene decretale regeling over de maximale bewaartermijnen wordt genomen, zullen de voormelde bepalingen in het ontwerpbesluit worden opgeheven zodat er geen sprake is van een dubbele regeling.

## **5 VERDER TRAJECT**

Voorliggend besluit wordt gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

## **6 VOORSTEL VAN BESLISSING**

De Vlaamse Regering beslist:

1° haar goedkeuring te geven aan het bijgaand besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende sommige aspecten van de planbatenheffing, naar aanleiding van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023;

2° de Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme te gelasten het voormelde besluit van de Vlaamse Regering te laten publiceren in het Belgisch Staatsblad.

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

Zuhal DEMIR

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

Matthias DIEPENDAELE