

Bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 mei 2004 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed, het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014 en het Varenderfgoedbesluit van 27 november 2015, wat betreft de implementatie van het kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023

Bijlage bij het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014

Bijlage. De monetaire waardering van publieke schade aan bepaalde door het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 beschermde belangen

Hoofdstuk 1. De monetaire waardering van publieke schade aan erfgoedwaarden, verbonden aan bouwkundig erfgoed

1) Algemene principes

A. Publieke schade

Publieke schade wordt in artikel 2, 24°, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023 gedefinieerd als de onregelmatigheden die het misdrijf, de inbreuk of de normschending vormen of die er het gevolg van zijn, en de publieke verliezen die met de onregelmatigheden gepaard gaan. Een onregelmatigheid wordt in artikel 2, 21°, van het voormelde decreet gedefinieerd als een toestand, gebeurtenis of gedraging die in strijd met Vlaamse regelgeving tot stand is gebracht. Publieke verliezen worden in artikel 2, 25°, van het voormelde decreet gedefinieerd als een reële krenking van het algemeen belang dat beschermd wordt door de Vlaamse regelgeving die is geschonden.

Onregelmatigheden hebben in de context van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 noodzakelijk betrekking op handelingen of verzuim m.b.t. het beschermde gebouw, die het behoud ervan in een goede, originele staat beïnvloeden. Het algemeen belang dat door het voormelde decreet wordt beschermd, bestaat uit de erfgoedwaarden die onlosmakelijk verbonden zijn met het (bestaan van het) beschermde gebouw. De berekening van de monetaire waardering neemt bijgevolg de fysische verandering van het gebouw ingevolge een misdrijf, inbreuk of normschending als vermeld in het voormelde decreet, als uitgangspunt, gecombineerd met een weging van de erfgoedwaarden die het beschermde bouwkundig erfgoed daadwerkelijk incorporeert.

B. Te waarden schadeveld

Het schadeveld wordt bepaald door de vergelijking tussen de referentietoestand, namelijk de toestand zoals die bestond voor het plegen van het misdrijf, de inbreuk of de normschending (artikel 2, 26°, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023) enerzijds, en de actuele toestand anderzijds, waarbij de overtreder die door zijn betrokkenheid bij het misdrijf, de inbreuk of de normschending heeft bijgedragen tot de publieke schade, altijd verplicht is de volledige schade die zich *in concreto* voordoet, te herstellen of te vergoeden, ook al is niet alle schade opgetreden naar aanleiding van die bijdrage (artikel 47 van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023; *Parl. St.* VI.P. 1724/1, 2022-2023, 57).

Als de gevorderde of op te leggen herstelmaatregel voorziet in een gedeeltelijk feitelijk herstel, gecombineerd met een (aanvullend) herstel bij een financieel equivalent voor de erfgoedwaarden die feitelijk onhersteld blijven, is de toestand na de uitvoering van het beoogde feitelijke herstel te vergelijken met de referentietoestand.

De te vergelijken toestanden kunnen het volledige bouwkundig erfgoed betreffen of, bij isoleerbare schade aan specifieke onderdelen, beperkt blijven tot die beschadigde onderdelen.

C. Parameters voor de waardering van het schadeveld

Voor de waardering van het schadeveld wordt er vertrokken van de vraag: *'Hoeveel wil de maatschappij investeren om het beschermde goed en de daaraan verbonden erfgoedwaarden te behouden?'* (*Willingness To Pay* of WTP – principle), naar boven of naar onder bijgesteld op basis van de concrete erfgoedwaarde. De volgende parameters worden in rekening gebracht:

- 1° de behoudskosten van bouwkundig erfgoed: via de bescherming maakt de samenleving aanspraak op het behoud van het onroerend goed in (minstens) een onveranderde staat. Als tegenprestatie kan de zakelijkrechthouder van dat onroerend goed aanspraak maken op een procentuele bijdrage van de samenleving in de kosten voor het behoud. Die bijdrage, die overeenkomt met wat de maatschappij bereid is te betalen voor het behoud van de beschermde erfgoedwaarden, wordt berekend op basis van de verwachte restauratiekosten van het object, rekening houdend met de bouwfysische staat ervan in zijn referentietoestand. De bescherming van een onroerend goed houdt immers alleen de verplichting in om het in goede staat te behouden, niet om het naar een nieuwstaat te brengen. De gehanteerde eenheidsprijzen vertegenwoordigen de gemiddelde kostprijs van een perfect gerestaureerde staat, zodat een correctie noodzakelijk is naargelang de bouwfysische staat in de referentietoestand;
- 2° het minimale premiepercentage van 40%: het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 bepaalt dat de zakelijkrechthouder recht heeft op een premie van minimaal 40% van de kosten, vermeld in punt 1°;
- 3° een weging van de erfgoedwaarden van het beschermde goed: niet elk beschermd object heeft dezelfde erfgoedwaarde. Door de erfgoedwaarden te wegen aan de hand van de vijf selectiecriteria, die ook gebruikt worden voor de beslissing om over te gaan tot bescherming, wordt een coëfficiënt verkregen die de erfgoedwaarde van het beschermde goed in kaart brengt.

D. Formule

De monetaire waardering van de referentietoestand is als volgt:

restauratiekosten

*

minimaal premiepercentage van 40%

*

coëfficiënt van de erfgoedwaarden

De waarde van de referentietoestand valt samen met de waarde van het schadeveld als de schade aan het te waarderen bouwkundig erfgoed of onderdelen daarvan de daaraan verbonden erfgoedwaarden volledig teniet heeft gedaan. Als er bij de vergelijking tussen de referentietoestand en de actuele toestand nog sprake is van resterende erfgoedwaarden, wordt de waarde van het schadeveld berekend volgens de volgende formule:

waarde referentietoestand x procentuele afname van de erfgoedwaarden

2. Concrete uitwerking

A. Berekening van de restauratiekosten

De restauratiekost wordt als volgt berekend:

eenheidsprijs * oppervlakte van het onroerend goed * coëfficiënt bouw fysieke toestand

Voor de berekening van de restauratiekosten wordt gebruikgemaakt van eenheidsprijzen per m² brutovloeroppervlakte. Dat is de som van het aantal m² gebouwde of bebouwde oppervlakte van alle bouwlagen. De eenheidsprijzen zijn gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemmen overeen met de index van 2023. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat.

De eenheidsprijzen zijn bepaald op basis van een vergelijkend onderzoek van de restauratieprijs per vierkante meter in verschillende gevalstudies, per type gebouw en uitgevoerde werken. Op basis van dat onderzoek zijn de gemiddelde restauratiekosten berekend, waarbij het volgende onderscheid wordt gemaakt:

- 1° gebouwen met waardevolle interieurafwerking, zoals muurschilderingen, bijzonder lijst- en stucwerk, schouwen, ingemaakte kasten en andere vaste inrichtingen, industriële installaties, molenwerk: 2200 euro/m²;
- 2° gebouwen met eenvoudigere interieurafwerking en bewaarde binnenindeling (zoals woningen, scholen, kloosters, kantoren): 1900 euro/m²;
- 3° utilitaire gebouwen met minimale interieurafwerking en -indeling, eenvoudig buitenschijnwerk (bijvoorbeeld loodsen, schuren, stallen, hokken):
 - a) opgetrokken uit ambachtelijke materialen en technieken (houten spanten, stenen gewelven, handvormsteen, natuurstenen elementen ...): 1500 euro/m²;
 - b) opgetrokken uit gestandaardiseerde materialen en technieken (grenen of stalen draagstructuren, machinale baksteen ...): 1250 euro /m²;

4° gebouwen, opgetrokken in vakwerkbouw:

- a) woningen: 2200 euro/m²;
- b) utilitaire gebouwen zoals schuren, stallen en bergingen: 2000 euro/m².

Als er op een beschermde site gebouwen aanwezig zijn zonder of met een heel beperkte erfgoedwaarde, worden die niet meegerekend in de oppervlakte van het onroerend goed.

In het bedrag dat wordt verkregen, wordt ten slotte de bouwfysische toestand verrekend van het beschermde onroerende goed op het ogenblik van de referentietoestand. Er zijn vier mogelijkheden, namelijk:

1	Het goed heeft een goede bouwfysische toestand. Er zijn geen noemenswaardige gebreken. Regulier onderhoud volstaat. Het verkregen bedrag van de schadevergoeding blijft dus onveranderd, dus maal coëfficiënt 1.
2	Zichtbaar verval is ingezet. Onderhoudswerken zijn dringend. Het bedrag wordt vermenigvuldigd met de coëfficiënt 0,8.
3	Het goed is in bouwvallige toestand waarbij restauratie noodzakelijk is. Het bedrag wordt vermenigvuldigd met de coëfficiënt 0,67.
4	Het goed is in zeer vervallen toestand, waarbij restauratie ook een gedeeltelijke reconstructie vereist. Het bedrag wordt vermenigvuldigd met de coëfficiënt 0,5.

De eenheidsprijzen, vermeld in de voorgaande tabel, kunnen altijd vervangen worden door een specifieke marktbevraging. Ook in dat geval wordt de coëfficiënt voor de bouwfysische toestand toegepast.

B. Het minimale premiepercentage

Het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 bepaalt dat een zakelijkrechthouder recht heeft op een premie van minimaal 40% van het restauratiebedrag. Dit is het percentage dat door de jaren heen altijd als basispremie is gehanteerd. De restauratiekosten worden vermenigvuldigd met 40% (=0,40).

Niet alle werken in een restauratieproject komen in aanmerking voor deze premie. Alleen de ingrepen die het behoud en de herwaardering van de erfgoedelementen en -kenmerken nastreven, zijn subsidieerbaar. Nieuwe toevoegingen en moderne technische installaties, waaronder verwarming, elektriciteit, ventilatie, keuken en badkamer, worden met andere woorden niet gesubsidieerd. Voor het bepalen van de subsidieerbare werken wordt uitgegaan van de volgende standaardverhouding, opgemaakt na vergelijkend onderzoek in diverse restauratiedossiers:

1° gebouwen met aanpassingen aan woon- en leefcomfort:

- a) bijvoorbeeld woningen, scholen, kloosters en kantoren;
- b) subsidieerbare werken: 75% - niet-subsidieerbare werken: 25%;

2° utilitaire gebouwen:

- a) bijvoorbeeld schuren, stallen en fabriekslloodsen;
- b) subsidieerbare posten: 95 % - niet-subsidieerbare posten: 5%.

C. Coëfficiënt van de erfgoedwaarden

De coëfficiënt van de erfgoedwaarden wordt bepaald aan de hand van de volgende vijf criteria, zoals gedefinieerd in het ministerieel besluit van 17 juli 2015 tot vaststelling van de inventarismethodologie voor de inventaris van bouwkundig erfgoed:

	1	2	3	4	5
zeldzaamheid					
herkenbaarheid					
representativiteit					
ensemblewaarde					
contextwaarde					

De vijf criteria worden beoordeeld op een schaal van 1 tot 5.

De som van de scores op de vijf criteria drukt de erfgoedwaarde uit op een schaal van 5 tot 25 waarbij de totaalsom van 15 overeenkomt met een factor 1. Bij een score van 15 heeft het beschermde goed een gemiddelde erfgoedwaardering. Factor 1 drukt uit dat de erfgoedwaardering geen impact heeft op de schadevergoeding (factor 1 is neutraal in de berekening). Als de score hoger dan 15 is, is het verlies aan erfgoedwaarden groter en verhoogt de schadevergoeding. Als de totaalscore lager dan 15 is, is het verlies aan erfgoedwaarden eerder gering te noemen en verlaagt de schadevergoeding.

De optelsom van de score op de vijf criteria wordt volgens de volgende tabel omgezet in een factor in de berekening van de schadevergoeding.

5	0,250
6	0,325
7	0,400
8	0,475
9	0,550
10	0,625
11	0,700
12	0,775
13	0,850
14	0,925
15	1,000
16	1,075
17	1,150
18	1,225
19	1,300
20	1,375
21	1,450

22	1,525
23	1,600
24	1,675
25	1,750

De voormelde vijf criteria worden op de volgende wijze verduidelijkt:

1° zeldzaamheid

Zeldzaamheid geeft aan in welke mate het onroerend goed uitzonderlijk voorkomt in relatie met de geografische context, de historische context, de typologie of het oeuvre van een architect of ontwerper. Er wordt gekeken naar zowel het huidige aantal geïnventariseerde als het huidige aantal beschermde items. Dat moet toelaten om vast te stellen hoe vaak dit soort erfgoed in Vlaanderen voorkomt, versus het aantal goederen dat effectief beschermd is.

1	Er zijn nog veel andere voorbeelden bewaard, verspreid over heel Vlaanderen.
2	Er zijn nog andere voorbeelden bewaard, beperkt tot een specifieke regio in Vlaanderen.
3	Het beschermde goed is algemeen voorkomend en kenmerkt zich door één zeldzaam erfgoedkenmerk.
4	Het beschermde goed is vrij zeldzaam en kenmerkt zich door twee zeldzame erfgoedkenmerken.
5	Het beschermde goed is zeldzaam voor Vlaanderen (of ruimer) en kenmerkt zich door minimaal één uniek erfgoedkenmerk.

2° herkenbaarheid

Herkenbaarheid geeft aan in welke mate het onroerend goed een goed leesbare uitdrukking is van zijn oorspronkelijke functie, uitzicht of vormgeving, of van een belangrijke fase in de latere ontwikkeling daarvan. Er wordt daarvoor naar de toestand op het ogenblik van de bescherming gekeken. De bewaring van waardevol interieur is geen onderdeel van dit criterium en wordt gewogen in het criterium van de ensemblewaarde.

1	Het beschermde goed was op het ogenblik van de bescherming al verstoord in zijn type of in zijn materialiteit en moeilijk afleesbaar in zijn historische gelaagdheid.
2	De herkenbaarheid van het beschermde goed was deels verstoord.
3	De herkenbaarheid van het beschermde goed was aangetast, maar is herstelbaar zonder een beroep te doen op hypothese.
4	Het beschermde goed kenmerkte zich door latere ingrepen die de leesbaarheid niet in het gedrang brengen.
5	Het beschermde goed was zeer herkenbaar, goed afleesbaar in zijn historische gelaagdheid en was gaaf bewaard.

3° representativiteit

Representativiteit geeft aan in welke mate het onroerend goed typerend is voor een geografische of historische context, voor een welbepaalde typologie of voor het oeuvre

van een architect of ontwerper. We wegen dit af tegenover het huidige bestand van geïncventariseerd en beschermd erfgoed.

1	Het beschermde goed is niet representatief voor Vlaanderen.
2	Het beschermde goed is representatief binnen een bepaalde regio.
3	Het beschermde goed heeft één representatief erfgoedkenmerk voor Vlaanderen.
4	Het beschermde goed heeft minimaal twee representatieve erfgoedkenmerken voor Vlaanderen of een regio.
5	Het beschermde goed heeft meer dan twee representatieve erfgoedkenmerken voor Vlaanderen of een regio en vormt een archetype.

4° ensemblewaarde

Ensemblewaarde geeft aan in welke mate het onroerend goed een sterke samenhang vertoont tussen de verschillende elementen op het ogenblik van de bescherming. We beperken dit tot de erfgoedelementen die zich binnen de perimeter van de bescherming bevinden. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de ensemblewaarde van één enkel gebouw (bijvoorbeeld de samenhang tussen het interieur en het exterieur) en de ensemblewaarde van verschillende erfgoedelementen op een site (tussen het gebouw en de omgevende tuin, tussen verschillende gebouwen op een site ...).

		één enkel gebouw	site
1	Er is geen ensemble.	tussen interieur en exterieur	- tussen de verschillende onderdelen van een site én tussen het interieur en exterieur van de gebouwen op de site
2	Het ensemble is zwaar verstoord.	Er zijn maar een beperkt aantal interieurelementen bewaard.	- Het ensemble tussen de onderdelen van de site is zwaar verstoord én het interieur van de gebouwen van de site is zwaar verstoord. OF - Het ensemble is maar deels bewaard én het interieur van de voornaamste onderdelen van de site is niet bewaard. OF - Het interieur van de voornaamste onderdelen van de site is maar deels bewaard én het ensemble is verdwenen.
3	Het ensemble is verstoord.	Het interieur is voor een groot deel bewaard.	- Het ensemble is nog leesbaar (maar één element is verdwenen). OF - Het ensemble is licht verstoord en het interieur is licht verstoord. OF - Het ensemble is volledig bewaard, maar het interieur van de meeste onderdelen van de site is verdwenen. OF

			- Het interieur van de meeste onderdelen van de site is bewaard, maar het ensemble is verdwenen.
4	Het ensemble is heel licht verstoord.	De ingrepen in het interieur brengen het ensemble niet in het gedrang.	- Het ensemble van de site is volledig bewaard met een deels verstoord interieur. OF - Het interieur van de meeste onderdelen van de site is bewaard, maar het ensemble is beperkt verstoord.
5	Het ensemble is volledig bewaard	Het volledige interieur is bewaard.	- Alle onderdelen van de site zijn bewaard én het interieur van de meeste gebouwen is behouden.

5° contextwaarde

Contextwaarde geeft aan in welke mate er tussen het onroerend goed en zijn directe of ruimere omgeving een sterke relatie is op landschappelijk, stedenbouwkundig of esthetisch vlak. Er wordt daarvoor gekeken naar de huidige context van het beschermde goed.

1	Ruimere omgeving heeft geen contextwaarde: de historische context is volledig verstoord.
2	De ruimere omgeving is deels aangetast.
3	De ruimere omgeving is niet aangetast, maar is ook niet uitgesproken waardeversterkend.
4	De ruimere omgeving ondersteunt de erfgoedwaarden van het beschermde goed.
5	De ruimere omgeving is waardeversterkend, heeft zelf erfgoedwaarden en is dus beschermd of beschermingswaardig.

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 mei 2004 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed, het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014 en het Varenderfgoedbesluit van 27 november 2015, wat betreft de implementatie van het kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023.

Brussel, 12 december 2025

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Matthias DIEPENDAELE

De Vlaamse minister van Begroting en Financiën, Vlaamse Rand, Onroerend Erfgoed en Dierenwelzijn,

Ben WEYTS

De Vlaamse minister van Onderwijs, Justitie en Werk,

Zuhal DEMIR