RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

advies 78.913/1
van 9 maart 2026

over

een 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, en van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 maart 2024 over het realisatiegericht instrumentarium, wat betreft de bepaling van de eigenaarswaarde’

‡LW-AJD[NAJEH-HIJBDUQ‡

Op 12 februari 2026 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Omgeving en Landbouw verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een 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, en van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 maart 2024 over het realisatiegericht instrumentarium, wat betreft de bepaling van de eigenaarswaarde’.

Het ontwerp is door de eerste kamer onderzocht op 3 maart 2026. De kamer was samengesteld uit Pierre LEFRANC, kamervoorzitter, Brecht STEEN en Tim CORTHAUT, staatsraden, Michel TISON, assessor, en Eline YOSHIMI, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Githa SCHEPPERS, eerste auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 9 maart 2026.

*

‡LW-AJD[NAJEH-HIJBDUQ‡

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET ONTWERP

2.1. Titel II, hoofdstuk VI, afdeling 2, van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening (hierna: VCRO) regelt de planbatenheffing. De planbatenheffing wordt berekend uitgaande van de vermoede meerwaarde van een perceel ten gevolge van de bestemmingswijziging en op basis van de oppervlakte van de bestemmingswijziging op het perceel.[1] Met het oog op een vaststelling van een planbatenheffing maakt de bevoegde landcommissie een ontwerp van meerwaarderapport op met daarin de vermoede meerwaarde voor elk perceel. De vermoede meerwaarde is het verschil tussen de eigenaarswaarde vóór de bestemmingswijziging, en de eigenaarswaarde na de bestemmingswijziging. De eigenaarswaarde wordt bepaald met toepassing van artikel 14, § 3, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023.[2]

Het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 ‘betreffende sommige aspecten van de planbatenheffing’ handelt onder meer over het ontwerp van meerwaarderapport en betreft in artikel 1/5, § 2, een verslag dat als bijlage wordt gevoegd bij het ontwerp van meerwaarderapport met een verantwoording van de eigenaarswaardes die worden gehanteerd bij de berekening van de vermoede meerwaarde.

2.2. Het Instrumentendecreet van 26 mei 2023 regelt in titel 2, hoofdstuk 4, een eigenaarsvergoeding, waarvan de berekening is opgenomen in artikel 14 van dat decreet. Het besluit van de Vlaamse Regering van 22 maart 2024 ‘over het realisatiegericht instrumentarium’ regelt in artikel 31 het bepalen van de eigenaarswaarde.

2.3. Zoals blijkt uit het opschrift strekt het ontwerp tot wijziging van de besluiten van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 en 22 maart 2024”.

Enerzijds wordt artikel 1/5, § 2, van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 zodanig aangepast dat enkel wordt verwezen naar artikel 31 van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 maart 2024 (artikel 1 van het ontwerp).

Anderzijds worden de artikelen 31 en 32, § 2, van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 maart 2024 gewijzigd (artikelen 2 en 3).

In het vermelde artikel 31 wordt bepaald dat voor de schatting van de venale waarde gebruik gemaakt wordt van een gestandaardiseerde methode. Er wordt een lid toegevoegd dat de

[1] Artikel 2.6.10, § 1, eerste lid, VCRO.

[2] Artikel 2.6.10, § 2, VCRO.

‡LW-AJDJNAJEH-HIJBDUQ‡

bevoegde minister machtigt om een voorstel van de Landcommissies ter zake goed te keuren (artikel 2).[3]

In het vermelde artikel 32 wordt bepaald op welke manier met de in artikel 14, § 3, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023 vermelde waardebepalende factoren verwervingswaarde, verwervingstijdtip en bestemming op het ogenblik van verwerving wordt rekening gehouden.

Op grond van artikel 4 van het ontwerp is de ontworpen regeling in artikel 31 en 32 van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 maart 2024 onmiddellijk van toepassing, ook op de lopende vergoedingsaanvragen. Artikel 5 bepaalt de datum van inwerkingtreding op de dag na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad.

RECHTSGROND

3. Zoals in de rubriek "Rechtsgronden" van de aanhef wordt vermeld, bieden de artikelen 2.6.10, §2, zesde lid, VCRO en artikel 14, § 4, eerste lid, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023 rechtsgrond.[4]

4. Voor artikel 2 van het ontwerp dat wijzigingen aanbrengt in artikel 31 van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 maart 2024, biedt ook artikel 7, § 2, zesde lid, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023 rechtsgrond.[5]

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Aanhef

5. Het tweede streepje van de rubriek "Rechtsgronden" van de aanhef dient te worden aangevuld met een verwijzing naar artikel 7, § 2, zesde lid, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023.

Artikel 4

6.1. Gevraagd of onder de hangende vergoedingsaanvragen vergoedingen hoger zouden kunnen uitvallen volgens de oude berekeningswijze, antwoordde de gemachtigde wat volgt:

---

[3] Adviesaanvraag 78.932/1 betreft een ontwerp van ministerieel besluit 'tot goedkeuring van een gestandaardiseerde methode voor de schatting van de venale waarde van onroerende goederen in het kader van de bepaling van de eigenaarswaarde'.

[4] Cfr. adv RvS 75.625/16 van 13 maart 2024 over een ontwerp dat heeft geleid tot het besluit van de Vlaamse Regering van 22 maart 2024 'tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende sommige aspecten van de planbatenheffing, naar aanleiding van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023' en adv RvS 75.630/16 van 11 maart 2024 over een ontwerp dat heeft geleid tot het besluit van de Vlaamse Regering van 22 maart 2024 'over het realisatiegericht instrumentarium'.

[5] Zie het in voetnoot 4 vermelde advies 75.630/16.

‡LW-AJDJNAJEH-HIJBDUQ‡

"Het is inderdaad mogelijk dat de vergoedingsaanvragen lager zouden uitvallen. Zoals toegelicht in de aanhef van het besluit, wordt de verwervingswaarde volgens de huidige tekst van het Besluit slechts in uitzonderlijke gevallen en indirect in rekening gebracht. Op basis van het voorstel zal de verwervingswaarde gestandaardiseerd in rekening worden gebracht. Aangezien het hier om een coëfficiënt gaat die tussen 0,7 en 1 ligt, kan het resultaat dus effectief een 'lagere' vergoeding zijn. Daarbij moet wel opgemerkt worden dat het hier gaat om een correcte(re) uitvoering van artikel 14 van het Instrumentendecreet, zoals eveneens in de aanhef wordt toegelicht".

6.2. In de (ter)nota aan de Vlaamse Regering wordt de volgende verantwoording gegeven:

"Artikel 4 van het voorontwerp wil duidelijkheid brengen over de toepassing in de tijd van de gewijzigde bepalingen van het uitvoeringsbesluit. Indien bij de wijziging van de huidige reglementaire bepalingen over de bepaling van de eigenaarswaarde geen overgangsbepalingen worden opgenomen, hebben de wijzigingen onmiddellijke uitwerking. Dit betekent in principe dat de aangepaste regeling van toepassing is voor de berekening van elke vergoeding die na de inwerkingtreding wordt toegekend, en van elke planbatenheffing die ingekohierd wordt na die inwerkingtreding. Echter: de afhandeling van een vergoedingsaanvraag doorloopt, net als het bepalen van het bedrag van een heffing, meerdere stappen, met onder meer de redactie van een schaderapport of meerwaarderapport voorafgaand aan de finale toekenning van de vergoeding of vestiging van de heffing. Momenteel is er nog geen enkele ontwerpbeslissing genomen over een vergoedingsaanvraag onder het Instrumentendecreet die in aanmerking komt voor een eigenaarsvergoeding. Er zijn wel al vergoedingsaanvragen ingediend. Om discussie te vermijden over en een gelijke behandeling te waarborgen van vergoedingen of heffingen die zijn aangevraagd, respectievelijk waarvoor de vestiging in gang gezet is vóór de inwerkingtreding van huidig besluit, wordt de toepasselijkheid van de aangepaste regeling op deze vergoedingen en heffingen expliciet bevestigd. Zo wordt gewaarborgd dat elke vergoeding die op basis van het Instrumentendecreet wordt toegekend, volgens huidig voorstel kan worden berekend."

6.3. Gelet op het antwoord van de gemachtigde doet het ontwerp afbreuk aan de legitieme verwachtingen van personen die al een aanvraag tot vergoeding hebben ingediend, nu de oorzaak van, en dus het subjectieve recht op, de vergoeding al is ontstaan voor die aanvraag. De aangehaalde verantwoording weerlegt dit niet. Bijgevolg dient artikel 4 van het ontwerp voor wat betreft de eigenaarsvergoeding als een overgangsbepaling te worden geherformuleerd zodat de artikelen 31 en 32 van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 maart 2024 over het realisatiegericht instrumentarium, zoals van kracht vanaf de datum van de inwerkingtreding van het te nemen besluit, eerst van toepassing worden op de aanvragen tot een definitieve beslissing als vermeld in artikel 8 van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, die worden ingediend vanaf de datum van inwerkingtreding van het te nemen besluit.

DE GRIFFIER DE VOORZITTER

Eline YOSHIMI Pierre LEFRANC

‡LW-AJDJNAJEH-HIJBDUQ‡