

**5 MEI 2000. — Besluit van de Vlaamse regering  
betreffende de berekening en de betaling van de meerwaarde**

VERSLAG AAN DE VLAAMSE REGERING

1. Algemene situering

Het voorliggende besluit geeft uitvoering aan artikel 149, § 5, laatste lid van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, luidend als volgt :

De Vlaamse regering bepaalt de regels voor de berekening van het te vorderen bedrag en de betaling van de meerwaarde.

In het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, werd de meerwaardevordering voorzien in artikel 68, § 1, eerste lid, c. Noch dit decreet, noch de voorgaande wetgeving gaf een expliciete bevoegdheid aan de (Vlaamse) regering om de berekening en de betaling van de meerwaarde te regelen. Om toch enig houvast te hebben werd in een omzendbrief van 24 februari 1988 een berekeningsmethode uitgewerkt. In de omzendbrief RO/97/05 van 29 juli 1997 (met bijlage) wordt eraan herinnerd dat de exacte berekeningswijze voor het geraamde meerwaardebedrag aan het parket moet worden meegedeeld.

1.1. Eén van de drie mogelijke herstellvorderingen

De meerwaarde is één van de drie mogelijke herstellvorderingen, naast het herstel in de oorspronkelijke staat en de aanpassingswerken. De decreetgever heeft de meerwaardevordering uitgesloten in vier gevallen (bij herhaling, bij het doorbreken van een stakingsbevel, bij overmatige stedenbouwkundige burenhinder, bij ernstige inbreuken op essentiële bestemmingsvoorschriften) en vereist een uitdrukkelijke motivering op basis van ruimtelijke overwegingen, de ernst van de inbreuk en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving telkens ze wordt toegepast. De rechtspraak voegt daar nog aan toe dat daarenboven de beginselen van behoorlijk bestuur in acht moeten worden genomen.

Daarmee heeft de decreetgever willen aangeven dat het herstel in de oorspronkelijke staat de principieel te vorderen herstelmaatregel is en dat de meerwaarde slechts voor kleinere bouwinbreuken als herstelmaatregel mag worden toegepast. Vóór het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening werd een zelfde toepassing gemaakt van de meerwaarde op grond van de omzendbrief RO/97/05 van 29 juli 1997.

1.2. De verplichte tussenkomst van de civiele of strafrechter

De regels voor de berekening van de meerwaarde hebben enkel betrekking op het te vorderen bedrag. Het komt aan de rechter - strafrechter of civiele rechter - toe om de meerwaarde waartoe de overtreder veroordeeld wordt vast te stellen.

Artikel 149, § 5, eerste lid : De rechtbank bepaalt het bedrag van de meerwaarde.

De tussenkomst van de rechter is verplicht om een meerwaarde op te leggen. « De veroordeling tot de betaling van een bedrag gelijk aan de door het goed verkregen meerwaarde ten gevolge van een overtreding op de Stedenbouwwet is een vorm van teruggave en is van civielrechtelijke aard, maar verbonden aan de strafvordering. » (Cass. 25 februari 1992). De gemachtigde ambtenaar of het college van burgemeester en schepenen hebben niet de bevoegdheid om zonder tussenkomst van de strafrechter of de burgerlijke rechter het behoud van de wederrechtelijk uitgevoerde bouwwerken en de verdere afwerking van het bouwwerk waarvoor geen vergunning kan worden verleend toe te staan, mits betaling van een meerwaarde door de bouwheer (Gent, 31 mei 1996). De Raad van State noemt het zelfs een « laakbare administratieve praktijk om de geschatte meerwaarde, buiten de strafrechter om, in der minne te recupereren. » (R.v.St. nr. 59.471 van 2 mei 1996.).

Niet de Raad van State, maar de strafrechter of de civiele rechter is bevoegd om te oordelen over de rechtmatigheid van de vordering : « De beslissing van het college van burgemeester en schepenen om voor de rechtbank één van de bij artikel 65, § 1 Stedenbouwwet bedoelde herstelmaatregelen te vorderen, maakt deel uit van een gerechtelijke procedure. De beoordeling van de rechtmatigheid van de aldus bij haar ingestelde vordering komt aan de rechtbank toe. Alsdan is de bevoegdheid van de Raad van State uitgesloten. » (R.v.St., idem)

Omdat het de rechter is die de meerwaarde uiteindelijk vaststelt en oplegt als een sanctie voor een bouw misdrijf, hebben de gemachtigde ambtenaar (vanaf 1 mei 2000 de stedenbouwkundige inspecteur) of het college van burgemeester en schepenen evenmin de bevoegdheid om na het in kracht van gewijsde gaan van de uitspraak waarbij de meerwaarde wordt opgelegd, een vergelijk te treffen met de overtreder en een transactiesom te laten betalen (Rb. Antwerpen, 10 februari 1989). Het vergelijk is onwettig en de meerwaarde blijft verschuldigd : de veroordeling tot een meerwaarde is een sanctie voor het begaan van een bouw misdrijf waarvoor geen regularisatievergunning kon/kan worden uitgereikt. De betaling van de meerwaarde houdt dan ook geenszins een vergunning in om de werken verder te zetten (Voorz. Gent, 30 september 1994). Daarenboven, « het betalen van een meerwaarde kan niet tot gevolg hebben dat het misdrijf zelf niet wordt gesanctioneerd » door het opleggen van een strafsancie (Corr. Oudenaarde, 25 mei 1998).

1.3. De bevoegdheid van de rechter om het bedrag van de meerwaarde vast te stellen.

Het decreet verleent aan de Vlaamse regering enkel de bevoegdheid om regels vast te stellen voor het te vorderen bedrag, maar laat de definitieve vaststelling ervan over aan de rechter. De stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen zullen de door de Vlaamse regering uitgevaardigde regeling voor de berekening van het te vorderen meerwaardebedrag moeten toepassen. Ze mogen geen andere berekeningswijze meer gebruiken.

De rechter is echter geenszins verplicht de overtreder te veroordelen tot het gevorderde bedrag, dat overeenkomstig de regels van het voorliggend besluit werd berekend. De rechter « stelt soeverein het bedrag vast van de te betalen meerwaarde, die het goed door een misdrijf tegen de stedenbouwwet verkregen heeft, zonder daarin gebonden te zijn door het door de gemachtigde ambtenaar of door het college van burgemeester en schepenen gevorderde bedrag van deze meerwaarde. » (Cass. 9 februari 1999) De rechter « moet zelf bepalen wat de omvang is van de gehele of gedeeltelijke meerwaarde die het goed door het misdrijf heeft verkregen. » ( Cass. 18 mei 1993) Hij kan het bedrag zowel naar boven (Gent, 14 november 1997) als naar beneden aanpassen. De rechter hoeft ook geen rekening te houden met de berekeningsmethode van een aangestelde deskundige (Antwerpen, 6 mei 1992).

Is de uitwerking van een berekeningsmethode bij wijze van een besluit van de Vlaamse regering dan overbodig? Toch niet, want hiermee komt een uniforme regeling tot stand voor het gehele Vlaamse gewest, die alhoewel niet bindend voor de rechter, toch verplicht gevolgd dient te worden door degene die de meerwaarde vordert. Bovendien werd in het verleden de vordering van de gemachtigde ambtenaar (vanaf 1 mei 2000 : stedenbouwkundige inspecteur) vaak gevolgd en werd het onnodig geacht nog een gerechtsdeskundige aan te stellen, omdat de berekening gebeurde overeenkomstig een berekeningsmethode die was vastgelegd in een circulaire van de Vlaamse minister bevoegd voor ruimtelijke ordening (Antwerpen, 8 juni 1990). De opname van een uniforme berekeningsmethode in een reglementair besluit biedt meer garanties dan een niet-afdwingbare regeling via een omzendbrief, zodat de rechter nog eerder geneigd zal zijn de meerwaarde vast te stellen op het gevorderde bedrag.

#### 1.4. De vaststelling van het (te vorderen) meerwaardebedrag

Het decreet geeft delegatie aan de Vlaamse regering om de regels vast te stellen voor de berekening van het te vorderen bedrag. De Vlaamse regering moet zich daarbij houden aan de bepaling van artikel 149, § 1, eerste lid.

Artikel 149, §1, eerste lid : Naast de straf beveelt de rechtbank (...) een geldsom te betalen gelijk aan de meerwaarde die het goed door het misdrijf heeft verkregen.

Daarmee herneemt de decreetgever een bepaling die ook al voorkwam in artikel 68, § 1, eerste lid, c van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

##### 1.4.1. Omzendbrief van 24 februari 1988

De vraag rijst op welke wijze de « meerwaarde die het goed door het misdrijf heeft verkregen » moet worden bepaald. De omzendbrief van 24 februari 1988 somde drie mogelijke berekeningsmethodes op en stelde voor om voortaan de redelijke methode toe te passen :

— de analytische methode : de waarde van het gebouw wordt geraamd op basis van de bouwkosten; de waarde van de grond wordt geschat rekening houdend met de aard, de ligging, erfdiensbaarheden enz.;

— de vergelijkende methode : de waarde van het onroerend goed wordt bepaald door vergelijking met gelijkwaardige goederen in de omgeving aan de hand van prijzen, gerealiseerd op openbare verkopen;

— de redelijke methode : de waarde van het goed wordt afhankelijk gesteld van de reële of potentiële huurwaarde gedurende een bepaalde termijn, met name tien jaar, waarbij de huurwaarde wordt berekend uitgaande van basisbedragen die worden gecorrigeerd met een omgevings- en een welstandsfactor.

##### 1.4.2. Hof van Cassatie

In zijn arrest van 11 februari 1992, onmiddellijk gevolgd door een gelijkkluidend arrest op 25 februari 1992, gaf het Hof van Cassatie de volgende interpretatie aan de tekstpassage 'meerwaarde die het goed door het misdrijf heeft verkregen' : »Overwegende dat de veroordeling op grond van artikel 65, § 1, c, van de wet houdende organisatie van de stedenbouw en de ruimtelijke ordening, tot een bedrag gelijk aan de gehele door het goed verkregen meerwaarde of een deel ervan, strekt tot het tenietdoen van de gevolgen van de wetsovertreding, in dit geval een onwettige verrijking; dat de genoemde wetsbepaling, die van strafrechtelijke aard is, zo moet worden uitgelegd dat de te betalen geldsom geen betrekking heeft op een geleden nadeel, maar op het geheel of een deel van de wederrechtelijke verrijking. »

De veroordeling tot betaling van een meerwaardesom is m.a.w. een veroordeling tot teruggave van datgene waarmee de overtreder zich zonder oorzaak, want onrechtmatig heeft verrijkt. Deze teruggave moet door de rechter worden bevolen, ongeacht of tegen de beklagde al of niet een vordering tot schadeloosstelling werd ingesteld door een derde benadeelde (Cass. 18 mei 1993.)

Bij de berekening van de meerwaarde mag dus geen rekening worden gehouden met de omvang van het nadeel dat de overtreder heeft berokkend aan de overheid of een derde. De meerwaardevordering en het bedrag daarvan staan volkomen los van de eventuele eisen tot schadevergoeding die de benadeelden kunnen indienen en de omvang van deze schade-eisen.

##### 1.4.3. Toepassing berekeningswijze omzendbrief door de lagere rechtbanken

De in de omzendbrief voorgestelde berekeningsmethode beantwoordde aan deze interpretatie van het Hof van Cassatie, die inmiddels vaste rechtspraak is geworden. Toch volgden de rechtbanken niet steeds deze berekeningsmethode of slechts gedeeltelijk.

Soms verwierpen/verwerpen de rechters, rekening houdend met de eigenheid van de zaak, zonder meer de methode waarbij het bedrag werd geraamd op tienmaal de jaarlijkse huurwaarde van de onrechtmatig opgerichte gebouwen en stelden ze een andere berekeningsmethode in de plaats, bv. het verschil tussen de verkoopwaarde van het gebouw, voor en na het misdrijf (Gent, 9 oktober 1998). Sommige van deze rechters hanteren daarbij niet de reële, maar de virtuele verkoopwaarde; andere verwerpen deze methode en leggen de meerwaarde vast op de reële meerwaarde i.p.v. de virtuele.

Soms volgen de rechters slechts gedeeltelijk de redelijke methode van de omzendbrief door voor de berekening slechts rekening te houden met een beperkter aantal jaren huurwaarde, bv. drie i.p.v. tien. Ze vinden deze methode alleszins beter gepast dan een methode die uitgaat van het verschil tussen de venale waarde bouwgrond en de venale waarde natuurgebied, die ze verwerpen wegens niet adequaat omdat enkel met de waarde van de grond rekening wordt gehouden (vb. Antwerpen, 6 mei 1992).

##### 1.4.4. Toepassing berekeningswijze omzendbrief door de administratie

De omzendbrief werd ook niet altijd (correct) toegepast door de vorderende instanties. Hiervoor werden uiteenlopende redenen aangehaald, waarvan de complexiteit van de berekening de meest voorkomende was. In de omzendbrief RO/97/05 wordt de gemachtigde ambtenaren gevraagd steeds de exacte berekeningswijze voor het gevorderde meerwaardebedrag mee te delen aan de procureur des konings.

##### 1.4.5. Vergoedende en moratoire intresten ?

De omzendbrief van 24 februari 1988 besteedde geen aandacht aan de intresten die eventueel konden worden gevorderd als deel van de meerwaarde.

Vergoedende intresten : Het Hof van Cassatie sprak zich op 11 februari 1992 een eerste maal uit over de mogelijkheid om vergoedende intresten te vorderen op de meerwaarde. In dit arrest werd een arrest van het Hof van Beroep van Antwerpen vernietigd dat de vaststelling van de meerwaarde niet enkel berekend had op basis van de onrechtmatige verrijking, maar tevens op grond van de schade die door het bouwmisdrijf was aangericht aan het landschap of de streek, en daarbij vergoedende intresten had toegekend omdat « de vergoedende intresten integraal deel uitmaken van de vergoeding die wordt toegekend tot herstel van de schade en wordt gewettigd door het uitstel van de betaling waarop de benadeelde recht had vanaf het aanrichten van de schade. » Omdat het Hof van Cassatie de berekening van de meerwaarde volledig loskoppelt van de schadevergoedingen (zie hoger), was het van oordeel dat op de meerwaarde geen vergoedende intresten konden worden gevorderd.

Op 25 februari 1992 brengt het Hof van Cassatie hierop een niet onbelangrijke nuance aan : « (overwegende) dat de genoemde wetsbepaling de te betalen geldsom niet gelijkstelt met een geleden nadeel, maar met het geheel of een deel van de verrijking; overwegende dat uit wat voorafgaat volgt dat op zodanige geldsommen, bij gebrek aan wettelijke bepaling in die zin, geen vergoedende interest loopt; »

De decreetgever heeft van de mogelijkheid om expliciet te voorzien in de mogelijkheid vergoedende intresten te vorderen geen gebruik gemaakt. Dit was ook niet noodzakelijk omdat de rechter bij de definitieve vaststelling van de meerwaarde rekening kon houden met de muntontwaarding die sinds het ogenblik van de bouwwinbreuk was opgetreden (Gent, 14 november 1997). In het voorliggende ontwerp worden de basisbedragen voor de berekening van de bouwkosten gekoppeld aan de gezondheidsindex, zodat de prijzevolutie automatisch wordt mee verrekend.

Moratoire intresten : Het staat buiten kijf dat op het meerwaardebedrag dat een veroordeelde verschuldigd is wel moratoire intresten lopen bij een laattijdige betaling van de meerwaarde.

#### 1.4.6. Betalingswijze

Het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening voorziet twee wijzen waarop een veroordeelde zich geldig kan kwijten.

De eerste wijze van kwijting wordt in artikel 149, § 5, tweede lid vermeld :

Bij een veroordeling tot de betaling van een meerwaarde kan de veroordeelde zich op een geldige wijze kwijten door binnen een jaar na de uitspraak de plaats te herstellen in de oorspronkelijke toestand of het strijdige gebruik te staken.

De veroordeelde heeft een keuzerecht. Wanneer een rechtbank een overtreder enkel veroordeelt tot betaling van een meerwaarde en hem dit keuzerecht onthoudt, kan de uitspraak worden vernietigd (Cass. 13 februari 1996). De rechter moet bevelen dat « de veroordeelde zich op een geldige wijze zal kunnen kwijten door de plaats binnen een jaar in de vorige staat te herstellen, waardoor de veroordeelde een keuzerecht krijgt; »

Wanneer een veroordeelde in betalingsmoeilijkheden verkeert of wanneer hij niet bereid is het meerwaardebedrag te betalen omdat hij het niet in verhouding acht tot het voordeel dat hij uit het bouwbedrijf haalt, kan hij nog steeds overgaan tot een herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat. Volgens de bepalingen van het decreet geniet hij slechts gedurende één jaar over dit keuzerecht. Als dit jaar verstreken is, kan de overheid in principe het meerwaardebedrag invorderen ongeacht of de overtreder zelf de plaats nadien in de oorspronkelijke staat heeft hersteld.

De tweede wijze van kwijting gebeurt door betaling van het meerwaardebedrag op rekening van de rekenplichtige van het grondfonds. De meerwaardesom is immers een ontvangst die krachtens artikel 144, § 2, 3<sup>o</sup> toekomt aan het grondfonds. De opbrengst wordt besteed aan uitgaven die voortvloeien uit de toepassing van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

#### 1.4.7. Factoren in de voorgestelde berekeningsmethode

In het voorliggende ontwerp werd gezocht naar een berekeningsmethode die overeenstemt met het decreet en de rechtspraak van het Hof van Cassatie en die tegelijk eenvoudig en adequaat is. Daarbij wordt zowel rekening gehouden met de meerwaarde die het onroerend goed verkreeg op basis van de grond (waarde van de grond en impliciet ook de locatie), op basis van de bouwkosten (berekend volgens objectieve en geïndexeerde basisbedragen) en de toename van de welstand, in welke vorm ook, van de overtreder op grond van de onrechtmatig uitgevoerde en instandgehouden werken, handelingen of wijzigingen.

### 2. Artikelsgewijze toelichting

#### Artikel 1. — Definities

Dit artikel bevat een aantal definities van begrippen om de leesbaarheid van het besluit te verhogen. Onder 'meerwaardebedrag' wordt het te vorderen bedrag verstaan. Dit meerwaardebedrag wordt onderscheiden van het bedrag van de meerwaarde dat door de rechter wordt uitgesproken.

De definitie van ruimtelijk kwetsbaar gebied stemt overeen met de definitie in het ontwerp van besluit tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, zoals die werd goedgekeurd na het advies van de Raad van State.

#### Artikel 2. — Factoren en formule

Rekening houdend met *a)* de decretale bepaling dat de te vorderen en door de rechter uit te spreken som gelijk moet zijn aan de meerwaarde die het goed door het misdrijf heeft verkregen, *b)* de cassatie-rechtspraak volgens welke de meerwaarde gelijk is aan de onrechtmatige verrijking waarvoor de rechter de teruggave moet bevelen, *c)* de rechtspraak van de lagere rechtbanken -correctionele en burgerlijke rechtbanken, hoven van beroep - waarin hetzij de berekeningsmethode van de omzendbrief van 1988 wordt gevolgd, hetzij eigen berekeningsmethodes worden gehanteerd, *d)* de betrachting om tot een eenvoudige berekening van de meerwaarde te komen (zie onder punt 1 van deze nota), worden vier factoren als essentieel voor de berekening van de meerwaarde beschouwd :

- de bouw- of uitvoeringskosten;
- de bestemming van het gebied waarin de werken, handelingen of wijzigingen worden uitgevoerd;
- de bestemming waarmee de werken, handelingen of wijzigingen overeenstemmen, en
- de verbetering van de welstand uit de onrechtmatige bouwbedrijven.

In de tweede factor ligt de meerwaarde ontstaan uit de ligging van het bouwbedrijf verval. De vierde factor dient ruim te worden geïnterpreteerd : iedere vorm van verbetering van de welstand of in casu, onrechtmatige verrijking wordt hieronder begrepen. Met een luxueuze afwerking of gebruik van dure of hoogstaande materialen, die de standaardafwerking van een gelijkaardige constructie (woonhuis, industrie- of handelspand, enz..) overtreffen, dient rekening te worden gehouden bij de bepaling van de welstandsfactor. Bij een luxueus afgewerkte winkel in een dure winkelstraat dient de coëfficiënt substantieel hoger te liggen dan voor een grote baanwinkel.

De derde factor laat toe om de coëfficiënten, bedoeld in artikel 4 te laten variëren naar gelang de mate waarin de werken, handelingen of wijzigingen afwijken van de bestaande bestemming. Bij ernstige breuken op essentiële bestemmingsvoorschriften is de toepassing van de meerwaardevordering decretaal verboden.

De vier factoren hebben gemeen dat ze specifiek zijn voor het meten van de onrechtmatige verrijking die door het bouwbedrijf is ontstaan. Er wordt, in navolging van de vaststaande rechtspraak van het Hof van Cassatie, geen rekening gehouden met het nadeel dat het bouwbedrijf heeft veroorzaakt aan een benadeelde derde, noch met het nadeel veroorzaakt aan de omgeving. De betrokkenen kunnen voor het geleden nadeel schadevergoeding bekomen door zich burgerlijke partij te stellen. Het criterium van het nadeel voor derden is niet pertinent voor de vaststelling van de meerwaarde, want een geïsoleerd bouwbedrijf veroorzaakt geen burenhinder, maar de meerwaarde voor de overtreder is er daarom niet minder voor. Het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt daarenboven dat bij onaantvaardbare stedenbouwkundige hinder voor de burens geen meerwaarde kan worden gevorderd (artikel 149, § 1, tweede lid, 3<sup>o</sup>) :

De meerwaarde kan niet worden gevorderd in de volgende gevallen :

(...)

3° indien het misdrijf onaanvaardbare stedenbouwkundige hinder veroorzaakt voor de bureu;

Een benadeelde derde kan zich overigens burgerlijke partij stellen en daarbij het herstel in de oorspronkelijke staat vragen, ongeacht of de stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen een andere herstellvordering, bv. meerwaardevordering, hebben ingeleid. Hij kan dit op grond van artikel 150 van het decreet. Het is dan aan de rechter om de meest gepaste herstellvordering te bepalen.

De vier factoren worden samengebracht in een eenvoudige formule, waarbij de normale (bouw)kosten worden vermenigvuldigd met twee coëfficiënten die verschillen naargelang de ligging van het bouwmisdrijf en de bereikte verbetering van de welstand. De (bouw)kosten worden van het bekomen resultaat afgetrokken omdat het reëel gemaakte kosten betreft, die op zich geen meerwaarde vertegenwoordigen. Deze kosten zijn ook gelijk om het even waar de werken, handelingen of wijzigingen zouden zijn uitgevoerd. De bouwkosten zijn slechts relevant in verhouding tot de verenigbaarheid met de bestemming van het gebied waarin het bouwmisdrijf is gelegen, met name om de meerwaarde te berekenen die door de investering van de bouwkosten ontstaat bij een oneigenlijk en onrechtmatig gebruik van een grond, en het surplus aan welstand dat de overtreder daarmee heeft verworven.

#### Artikel 3. — Objectieve (bouw)kosten

Het ontwerp geeft de voorkeur aan een standaardberekening van de (bouw)kosten, omdat het erg onwaarschijnlijk is dat de werkelijke bouwkosten kunnen worden bewezen. De overtreder zou er immers alle belang bij hebben de kosten zo laag mogelijk te houden.

Het ontwerp kiest voor het gebruik van geobjectieerde bouwprizen. Voor het bepalen van deze geobjectieerde prijzen werd gezocht naar een wetenschappelijk gefundeerd onderzoek, dat berustte op een voldoende grote steekproef op de immobiliënmarkt. Dergelijke onderzoeken zijn (uiterst) schaars in België en Vlaanderen.

De bedragen voor de woningen en appartementen zijn gebaseerd op een nog niet gepubliceerd grootschalig onderzoek naar de bouwkosten van ca. 2.500 afgewerkte eengezinswoningen en ca. 1.000 ruwbouw-woningen dat de Nationale Bank van België in 1996 heeft uitgevoerd bij geregistreerde aannemers. In het onderzoek werden zowel de private als de publieke woningbouw betrokken, de nieuwbouw en de vernieuwbouw. Het onderzoek had zowel betrekking op appartementen, als op rijwoningen, driegevelwoningen, traditionele villa's of vrijstaande woningen en (alleenstaande) prefabwoningen. Hieronder worden de resultaten van dit onderzoek samengevat :

#### A. Afgewerkt of sleutel op de deur

X 1.000 frank	Appartement	Rijwoning	Driegevelwoning	Vrijstaand	Prefab
Globale prijs	2.860.262	3.734.704	3.904.176	4.977.453	4.524.195
Prijs per m <sup>2</sup>	28.571	36.979	32.788	30.971	31.149
Gem. opp.	98,259	144,346	148,317	178,285	182,398
Aantal woningen	438	70	249	1.010	785

#### B. Ruwbouw

X 1.000 Frank					
Globale prijs	1.682.797	2.492.665	2.548.526	3.289.488	3.000.345
Prijs per m <sup>2</sup>	17.360	21.832	17.529	19.447	17.759
Gem. opp.	87,674	179,870	162,012	198,017	186,065
Aantal woningen	330	41	42	428	111

Op basis van deze onderzoeksresultaten werd de geobjectieerde prijs per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte voor woningen vastgesteld op 30.000 frank. Voor niet-bewoonbare kelders en zolders worden lagere bedragen in rekening gebracht. Onder bruto-vloeroppervlakte wordt verstaan, de oppervlakte met inbegrip van de binnen- en buitenmuren van de constructie of het (te berekenen) deel van de constructie.

De prijzen voor woningbouw werden gehanteerd als basis voor de berekening van de geobjectieerde prijs voor handelspanden, kantoren en winkels (50%) en industriegebouwen (33%). De percentages werden bepaald op basis van de graad van afwerking van deze constructies en werden geverifieerd aan de hand van steekproeven.

De resterende geobjectieerde prijzen werden vervolgens op basis van de voorgaande geobjectieerde prijzen en de prijsverhoudingen tussen de verschillende werken, handelingen of wijzigingen in de omzendbrief van 1988 gededuceerd.

De in het ontwerp opgelijste constructies (werken, handelingen of wijzigingen) dienen als vergelijkingsbasis voor niet expliciet vermelde constructies, bv. de prijs voor een « weekendhuisje » moet worden vastgesteld tussen 5.000 en 30.000 frank per m<sup>2</sup>, naar gelang de geplaatste constructie. Voor een uitgebouwde caravan zal een lagere basisprijs worden gehanteerd dan voor een volwaardige (weekend)woning die zelfs voor permanente bewoning in aanmerking komt.

#### Voorbeeld weekendwoning :

— voor een traditioneel houten weekendhuisje van 60 m<sup>2</sup> kan een basiskost van ca. 10.000 Bfr m<sup>2</sup> in aanmerking worden genomen. Wanneer een dergelijk weekend-huisje wederrechtelijk wordt opgericht in agrarisch gebied kan afhankelijk van de ligging binnen dit gebied bv. onmiddellijk aansluitend bij een zone voor verblijfsrecreatie enerzijds of geïsoleerd gelegen in een ongerept landschappelijk waardevol agrarisch gebied of onmiddellijk aansluitend aan een ruimtelijk kwetsbaar gebied anderzijds, een coëfficiënt van resp. 1.25 of 1.75 worden toegepast. In de veronderstelling dat het slechts om een elementair weekendverblijf, bestaande uit eenvoudige bouwmaterialen gaat, zonder veel nutsvoorzieningen of extra comfort, maar wel nog van recente datum (geen veroudering van materialen) en de bewoner ervan van een zekere rust geniet (rust wordt steeds meer als economisch waardebare factor beschouwd) kan een welstandfactor van 1.3 worden gebruikt. Resultaat :

$$1) \text{ ligging A : } 60 \text{ m}^2 \times 10.000 \text{ Bfr} = 600.000 \text{ Bfr} \times 1.25 \times 1.3 = 975.000 - 600.000 = 375.000 \text{ Bfr}$$

$$2) \text{ ligging B : } 60 \text{ m}^2 \times 10.000 \text{ Bfr} = 600.000 \text{ Bfr} \times 1.75 \times 1.3 = 1.365.000 - 600.000 = 765.000 \text{ Bfr}$$

Belangrijke opmerking : normaliter kan in het tweede geval geen meerwaarde worden gevorderd, omdat dit niet in overeenstemming is met de decretale beperking volgens welke het misdrijf niet in aanmerking komt voor een meerwaarde wanneer ernstige inbreuken worden gemaakt op essentiële bestemmingsvoorschriften.

#### Voorbeeld onrechtmatig uitgebreide woning

Een woning wordt onrechtmatig (niet-vergunbaar) uitgebreid met een keuken en eetplaats, samen een oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>. Deze uitbreiding gebeurt met standaard bouwmaterialen, wordt ingericht met een moderne keuken en zorgt dus voor een reële welstandsverbetering, zodat een welstandsfactor van 1.5 gepast is. Naar gelang van de ligging kan een coëfficiënt worden toegepast gaande van bv. 1.1 in woongebied zonder bijzondere bouwvoorschriften, 1.25 in een verkaveling met bijzondere voorschriften, 1.4 in industriegebied enz.. Resultaat :

$$1) \text{ ligging A : } 30 \text{ m}^2 \times 30.000 \text{ Bfr} = 900.000 \text{ Bfr} \times 1.1 \times 1.5 = 1.485.000 - 900.000 = 585.000 \text{ Bfr}$$

$$2) \text{ ligging B : } 30 \text{ m}^2 \times 30.000 \text{ Bfr} = 900.000 \text{ Bfr} \times 1.25 \times 1.5 = 1.687.500 - 900.000 = 787.500 \text{ Bfr}$$

$$3) \text{ ligging C : } 30 \text{ m}^2 \times 30.000 \text{ Bfr} = 900.000 \text{ Bfr} \times 1.4 \times 1.5 = 1.890.000 - 900.000 = 990.000 \text{ Bfr}$$

#### Voorbeeld industriegebied :

Een industriegebouw van 50 m op 10 m = 500 m<sup>2</sup> wordt opgericht in agrarisch gebied. In de veronderstelling dat het bouw misdrijf in aanmerking komt voor een meerwaardevordering, het een gebouw betreft met een rudimentaire aankleding en de betrokkene er een belangrijk economisch voordeel mee doet (zonder de constructie had hij zijn activiteiten niet kunnen ontwikkelen), kan de meerwaardevordering worden begroot op :

$$500 \text{ m}^2 \times 10.000 \text{ Bfr} = 5.000.000 \times 1.3 \text{ (agrarisch)} \times 1.5 \text{ (welstand)} = 9.750.000 \text{ bfr} - 5.000.000 \text{ bfr} = 4.750.000 \text{ Bfr}$$

Niet expliciet vermelde werken, handelingen of wijzigingen worden beoordeeld op basis van de in het artikel vermelde bedragen. Ook wanneer er sprake is van een functiewijziging, worden de in het artikel vermelde bedragen als berekeningsbasis genomen.

De geobjectiveerde prijzen worden gekoppeld aan een indexclausule, met name de gezondheidsindex. Voor de berekening van de geobjectiveerde kostprijs werd als basis de kostprijs van een woning in 1996 genomen, zonder enige indexering.

Belangrijk om op te merken is dat de ABEX niet als een officiële index wordt aanvaard, alleszins niet door de afdeling wetgeving van de Raad van State, die tegen het gebruik ervan bezwaren maakte in het verleden.

#### Artikel 4. — Meerwaarde volgens de verenigbaarheid met de bestemming

Voor de factor die de meerwaarde meet op basis van de verenigbaarheid met de bestemming van het gebied waarin de werken, handelingen of wijzigingen werden uitgevoerd, wordt een onderscheid gemaakt in drie clusters van bestemmingen : de ruimtelijk kwetsbare gebieden, de agrarische gebieden die de open ruimte vormen en de overige gebieden. De graad van (on)verenigbaarheid van een bouw misdrijf is verschillend naar gelang van de ligging in één van deze drie categorieën. Binnen deze categorie kan ook nog een onderscheid gemaakt worden : voor de ligging in een ongerept landschappelijk waardevol agrarisch gebied moet een hogere coëfficiënt in rekening worden gebracht (al zal het hoogst uitzonderlijk en zelfs quasi uitgesloten zijn dat hiervoor een meerwaardevordering wordt ingeleid) dan voor een zelfde misdrijf in een agrarisch gebied dat onmiddellijk aansluit aan een woonzone. De stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen beschikken hiervoor over een bepaalde appreciatieruimte.

#### Artikel 5. — Factor toename van de welstand

Het ontwerp vertrekt van de veronderstelling dat elke bouwvoortreder voor zichzelf een zeker voordeel nastreeft, dat degene die de wet wel eerbiedigt, niet heeft. Daarom wordt de welstandsfactor minimaal vastgesteld op 1,1. Deze factor kan oplopen tot 2 afhankelijk van de verbetering van de welstand die door het bouw misdrijf werd bekomen. Welstand moet in de breedst mogelijk betekenis van het woord worden begrepen. Iedere vorm van verrijking die niet gevat is onder de vorige coëfficiënt (bestemming) wordt hierin opgenomen : comfortverbetering, aankleding, gebruikte materialen, economische voordelen die zonder het bouw misdrijf niet konden/kunnen worden gerealiseerd, rust (wordt in toenemende mate een economische waarde) enz.. Deze factor wordt ook gebruikt om een correctie uit te voeren op de standaard of geobjectiveerde bouwkosten, die als een minimum - want reeds lager dan de doorsnee kostprijs in 1996 - worden gehanteerd. Wanneer de bouwkosten aantoonbaar hoger liggen dan de gehanteerde standaardprijzen wordt via de welstandsfactor een correctie aangebracht.

De stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen beschikken hier over een ruimer appreciatierecht omdat de welstandsverbetering sterk kan variëren en van veel factoren afhankelijk kan zijn. Voor een baanwiel is het materiaalgebruik, de aankleding, de commerciële ligging bv. geheel verschillend van die van een winkel in een dure winkelstraat.

De stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen motiveert de vaststelling van de coëfficiënt (zie artikel 6).

#### Artikel 6. — Voorschriften betreffende de vordering

Het ontwerp verplicht de vorderende instantie om de berekening en het totale bedrag van de gevorderde meerwaarde uitdrukkelijk te vermelden in de brief waarmee de vordering wordt ingeleid bij het parket. Daarmee wordt de verplichting die was opgelegd in de omzendbrief RO/97/05 overgenomen. De stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen geven o.a. de motieven aan voor de vaststelling van de coëfficiënten.

Omdat de rekenplichtige van het grondfonds instaat voor de financiële verwerking van de meerwaardebedragen, wordt hij ingelicht zodra een vordering wordt ingeleid. De rekenplichtige mag het gevorderde bedrag niet beschouwen als een vastgesteld recht. Slechts het door de rechter opgelegde bedrag van de meerwaarde mag als zodanig worden geboekt en zelfs dit slechts nadat de termijn van één jaar waarbinnen de overtreder zich kan kwijten door herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat, is verstreken. De rekenplichtige moet m.a.w. wel kennis hebben van de uitgesproken bedragen om te kunnen bepalen of hij deze bedragen als vastgestelde rechten mag inschrijven.

#### Artikel 7. — Betaling en invordering van de meerwaarde

Dit artikel bevat de regels voor de inning en invordering van de meerwaarde, rekening houdend met de bepalingen van het decreet, met name wat betreft de wijze van kwijting (artikel 149, § 5, tweede lid), de termijnen waarbinnen de meerwaarde moet worden betaald (idem) en de bestemming van de meerwaarde voor het grondfonds (artikel 144, § 2, 3°).

Het ontwerp bepaalt uitdrukkelijk dat moratoire intresten zijn verschuldigd zodra de termijn van één jaar vanaf de uitspraak waarbinnen de betrokkene zich kan kwijten door de toestand te herstellen in de oorspronkelijke staat is verstreken. Deze bepaling is in overeenstemming met de inmiddels gevestigde rechtspraak van het Hof van Cassatie en de lagere rechtbanken (zie punt 1.4.5. van deze nota).

Volgens de rechtspraak kan de gemachtigde ambtenaar (vanaf 1 mei 2000 de stedenbouwkundige inspecteur) of het college van burgemeester en schepenen de meerwaarde die door de rechter werd opgelegd niet kwijtschelden of verminderen, aangezien de meerwaardevordering, alhoewel van civielrechtelijke aard, deel uitmaakt van de strafvordering. Het Hof van Cassatie besliste hieromtrent in zijn principearrest van 25 februari 1992 : « Overwegende dat het betalen van een geldsom gelijk aan de meerwaarde die het goed door het misdrijf heeft verkregen, een vorm van teruggave en van civielrechtelijke aard is; overwegende dat daaraan geen afbreuk wordt gedaan doordat de strafrechter, voor wie de vordering wordt ingesteld, in beginsel die vordering moet toewijzen 'naast de straf die hij oplegt' en dat zijn beslissing waarbij hij, op die vordering, het herstel van de plaats in de vorige staat of het betalen van de meerwaarde beveelt, verbonden is met de strafvordering, aangezien het opzet van de wetgever was het algemeen belang van de gemeenschap, namelijk een goede ruimtelijke ordening, te beschermen; dat de wet in zodanig geval vereist dat de rechter, naast de strafrechtelijke veroordeling, het herstel van de plaats in de vorige staat of het betalen van de meerwaarde beveelt; »

De kwalificatie als teruggave verhindert dat de meerwaarde nadien wordt kwijtgescholden of verminderd. De teruggave dient daarenboven in principe onmiddellijk te gebeuren. Het ontwerp voorziet dan ook geen bepalingen dienaangaande.

Op suggestie van de Raad van State wordt de rekenplichtige van het Grondfonds ertoe verplicht ook het college van burgemeester en schepenen dat een meerwaardevordering inleidde op de hoogte te brengen van de betaling.

#### Artikel 8. — Inwerkingtreding

De datum van inwerkingtreding wordt vastgesteld op 1 mei 2000, datum van inwerkingtreding van het decreet en de decretale bepalingen m.b.t. de meerwaardevordering in het bijzonder. Zodoende worden rechtsproblemen vermeden.

#### Artikel 9. — Slotbepaling

Dit artikel behoeft geen commentaar.

De Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media,

D. VAN MECHELEN

### ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De Raad van State, afdeling wetgeving, eerste kamer, op 27 maart 2000 door de Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van besluit van de Vlaamse regering "betreffende de berekening en de betaling van de meerwaarde", heeft op 13 april 2000 het volgende advies gegeven :

#### Strekking en rechtsgrond van het ontwerp

Het om advies voorgelegde ontwerpbesluit strekt ertoe uitvoering te geven aan artikel 149, § 5, derde lid, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Die bepaling draagt de Vlaamse regering op de regels voor de berekening van het te vorderen bedrag en de betaling van de meerwaarde, bedoeld in artikel 149 van het voornoemde decreet, te bepalen en strekt derhalve de ontworpen regeling tot rechtsgrond.

#### Onderzoek van de tekst

##### Aanhef

Na het eerste lid van de aanhef moet een lid worden toegevoegd, waarin wordt verwezen naar het advies dat de inspectie van financiën op 8 maart 2000 over het ontwerp heeft uitgebracht.

##### Artikel 1

1. Wat de omschrijving van het begrip "VEN-waardige gebieden", in artikel 1, 3°, van het ontwerp betreft, brengt de Raad van State, afdeling wetgeving, de opmerking in herinnering die hij met betrekking tot dat begrip heeft gemaakt in het advies L. 29.897/1 dat hij op 9 maart 2000 heeft uitgebracht over een ontwerp van besluit van de Vlaamse regering "tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is", en die luidde als volgt :

« In artikel 1, 1°, van het ontwerp, wordt een omschrijving gegeven van het begrip "VEN-waardige gebieden". Een dergelijk begrip komt tot op heden niet voor in de wetgeving betreffende de ruimtelijke ordening, doch stamt blijkbaar uit het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, waarin de afkorting "VEN" staat voor "Vlaams Ecologisch Netwerk".

Het gebruik van de term "VEN-waardig" duidt er kennelijk op dat de stellers van het ontwerp de bedoeling hebben te refereren aan gebieden die in aanmerking kunnen komen om te worden opgenomen in het "VEN", beoogd in het voornoemde decreet van 21 oktober 1997. Wat dat betreft, moet de Raad van State, afdeling wetgeving, evenwel vaststellen dat de omschrijving van de gebieden, in artikel 1, 1°, van het ontwerp, niet volledig aansluit op die van de gebieden die overeenkomstig artikel 20 van het decreet van 21 oktober 1997 van het "VEN" kunnen deel uitmaken (1).

Het is dan ook de vraag of, rekening houdend met de verschillende invulling die in artikel 1, 1°, van het ontwerp, in vergelijking met wat het geval is in artikel 20 van het decreet van 21 oktober 1997, wordt gegeven aan het begrip "VEN-waardig gebied", het geen aanbeveling verdient om, in plaats van te opteren voor een begrip dat reeds voorkomt in een andere, zij het verwante decretale regeling, te kiezen voor een nieuw, aan de wetgeving betreffende de ruimtelijke ordening eigen begrip, zoals bijvoorbeeld "planologisch kwetsbare gebieden".

Op die wijze wordt dan tevens vermeden dat omtrent de toepassing in de wetgeving betreffende de ruimtelijke ordening van een elders reeds bestaand begrip, dubbelzinnigheid dreigt te ontstaan, rekening houdend met de eigen invulling die artikel 1, 1°, van het ontwerp, blijkbaar aan dat begrip beoogt te geven".

2. Ook met betrekking tot de zinsnede "..., grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en de ermee vergelijkbare gebieden, aangeduid op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen", in artikel 1, 3°, a), van het ontwerp kan met een verwijzing naar een opmerking in het reeds aangehaalde advies L. 29.897/1 worden volstaan. In dat advies werd immers het volgende gesteld :

« De zinsnede '..., grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en de ermee vergelijkbare gebieden, aangeduid op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen', in artikel 1, 1°, a), van het ontwerp, refereert blijkbaar aan de overeenkomstige begrippen in artikel 20 van het voornoemde decreet van 21 oktober 1997.

(De vraag rijst) of de betrokken begrippen wel goed vallen in te passen in de wetgeving betreffende de ruimtelijke ordening (2).

Hoe dan ook zou de begrijpelijkheid van de ontworpen bepaling ermee zijn gebaat indien in het Verslag aan de regering, waarvan in dit advies de redactie werd gesuggereerd, zou worden verduidelijkt hoe de betrokken zinsnede dient te worden gelezen. Daartoe zal, in voorkomend geval, ter situering naar het bepaalde in artikel 20 van het decreet van 21 oktober 1997 kunnen worden verwezen”.

#### Artikel 2

In artikel 2, eerste lid, van het ontwerp worden vier factoren opgesomd waarmee voor het berekenen van het meerwaardebedrag rekening wordt gehouden. In tegenstelling tot wat het geval is voor de overige, in artikel 2, eerste lid, opgesomde factoren, worden met betrekking tot de factor “de bestemming waaraan de werken, handelingen of wijzigingen beantwoorden” (artikel 2, eerste lid, 3°), in de daaropvolgende artikelen van het ontwerp blijkbaar geen regels vastgesteld overeenkomstig dewelke die factor bij de berekening van het meerwaardebedrag in aanmerking wordt genomen.

In dat verband werd door de gemachtigde van de regering verduidelijkt dat de in artikel 2, eerste lid, 3, vermelde factor kan worden gehanteerd bij de toepassing van artikel 4 van het ontwerp, aangezien in die bepaling een beoordelingsvrijheid wordt gelaten voor het vaststellen van de precieze coëfficiënt en de mate waarin de bestemming van de werken, handelingen of wijzigingen afwijkt van de bestemming van het gebied, daarbij van invloed kan zijn.

Het zou de begrijpelijkheid van de ontworpen regeling ten goede komen indien deze, en eventueel andere verduidelijkingen omtrent bepaalde onderdelen van de ontworpen regeling (3), zouden worden opgenomen in een Verslag aan de regering, dat dan, tegelijk met de tekst van het besluit en het advies van de Raad van State, in het *Belgisch Staatsblad* zou kunnen worden bekendgemaakt. Op die wijze zou de toch vrij technische regeling die in het om advies voorgelegde ontwerp is vervat, beter toegankelijk worden voor de bestemmingen ervan.

#### Artikel 3

1. In de inleidende zin van artikel 3, § 1, eerste lid, van het ontwerp moeten de woorden « artikel 2, 1° » worden vervangen door de woorden « artikel 2, eerste lid, 1° ».

2. Luidens artikel 3, § 2, tweede lid, van het ontwerp worden de desbetreffende bedragen “naar de hogere eenheid afgerond”. De regering zal moeten nagaan of deze manier van “afronden” ongewijzigd kan worden behouden ingeval de bedragen in het ontwerp, die nu nog in Belgische frank worden vermeld, in euro zullen worden uitgedrukt.

#### Artikelen 4 en 5

Men schrijve telkens “de kosten, bedoeld in artikel 2, eerste lid, 1°,” in plaats van “de kosten, bedoeld in artikel 2, 1°,”.

#### Artikel 7.

1. In aansluiting op de terminologie van artikel 149, § 5, tweede lid, van het decreet van 18 mei 1999, vervange men in artikel 7, eerste lid, van het ontwerp het woord “staat” door het woord “toestand”.

2. Luidens artikel 7, tweede lid, van het ontwerp brengt de rekenplichtige van het Grondfonds de stedenbouwkundige inspecteur die het meerwaardebedrag heeft gevorderd, op de hoogte van de storting.

Aangezien blijkens artikel 149, § 1, eerste lid, van het decreet van 18 mei 1999, de herstelmaatregelen ook kunnen worden gevorderd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente op het grondgebied waarvan de werken, handelingen of wijzigingen, bedoeld in artikel 146 van dat decreet, werden uitgevoerd, valt niet goed in te zien waarom in artikel 7, tweede lid, van het ontwerp niet tevens in de hypothese wordt voorzien waarin het voornoemde college wordt op de hoogte gebracht van de storting.

3. Op het einde van artikel 7, derde lid, van het ontwerp vervange men het woord “deurwaardersexploot” door het woord “gerechtsdeurwaardersexploot”.

De kamer was samengesteld uit :

de heren :

A. Beirlaen, kamervoorzitter;

M. Van Damme, J. Smets, staatsraden;

G. Schrans, E. Wymeersch, assessoren van de afdeling wetgeving;

Mevr. A. Beckers, griffier.

Het verslag werd uitgebracht door de heer P. Depuydt, eerste-auditeur. De nota van het coördinatiebureau werd opgesteld en toegelicht door de heer T. De Waele, adjunct-referendaris.

De Griffier,

A. Beckers.

De voorzitter,

A. Beirlaen.

#### Nota's

(1) Zo wordt in artikel 20 van het decreet van 21 oktober 1997, onder meer, melding gemaakt van de buffergebieden, de gebieden voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen met als overdruk overstromingsgebied, de militaire domeinen en bepaalde ontginningsgebieden, die als zodanig niet worden vermeld in de opsomming van artikel 1, 1°, van het ontwerp. Omgekeerd wordt in artikel 1, 1°, b, van het ontwerp, melding gemaakt van “voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden”, terwijl in artikel 20 van het decreet van 21 oktober 1997 enkel wordt gerefereerd aan de beschermde duingebieden in de strikte zin.

(2) De huidige plannen van aanleg kennen geen “grote eenheden natuur” of “grote eenheden natuur in ontwikkeling”. De betrokken gebieden worden evenmin ingeschreven op de ruimtelijke plannen, doch impliceren dat een afzonderlijke vaststellingsprocedure wordt doorlopen, middels het opmaken van afbakeningsplannen die aan een afzonderlijk openbaar onderzoek worden onderworpen en die uiteindelijk in kaartvorm in het *Belgisch Staatsblad* dienen te worden bekendgemaakt.

(3) Zo zijn bijvoorbeeld, naar het zeggen van de gemachtigde van de regering, de in artikel 3, § 1, vermelde bedragen de neerslag van een wetenschappelijk gefundeerd onderzoek. Ook op dat punt zou in een Verslag aan de regering nuttige toelichting kunnen worden gegeven.

**5 MEI 2000. — Besluit van de Vlaamse regering  
betreffende de berekening en de betaling van de meerwaarde**

De Vlaamse regering,

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, inzonderheid op artikel 149, § 5;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 8 maart 2000;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de Begroting, gegeven op 29 maart 2000;

Gelet op de beraadslaging van de Vlaamse regering op 24 maart 2000, betreffende de aanvraag om advies bij de Raad van State binnen een maand;

Gelet op het advies van de Raad van State, gegeven op 13 april 2000, met toepassing van artikel 84, eerste lid, 1° van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media;

Na beraadslaging,

Besluit :

*HOOFDSTUK I. — Algemene bepalingen*

**Artikel 1.** Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder :

1° decreet : het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening;

2° meerwaardebedrag : het voor de rechtbank te vorderen bedrag van de meerwaarde;

3° ruimtelijk kwetsbare gebieden :

a) de groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, parkgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang, agrarische gebieden met bijzondere waarde, grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en de ermee vergelijkbare gebieden, aangeduid op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen;

b) de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangeduid krachtens het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen;

4° werken, handelingen of wijzigingen : de werken, handelingen of wijzigingen bedoeld in artikel 146 van het decreet.

*HOOFDSTUK II. — Berekening van de meerwaarde*

**Art. 2.** Voor de berekening van het meerwaardebedrag wordt rekening gehouden met de volgende factoren :

1° de kosten voor het uitvoeren van de werken, handelingen of wijzigingen, berekend overeenkomstig artikel 3;

2° de bestemmings-, inrichtings- en/of beheersvoorschriften van het gebied waarin de werken, handelingen of wijzigingen werden uitgevoerd;

3° de bestemming waaraan de werken, handelingen of wijzigingen beantwoorden;

4° de verbetering van de welstand, in de vorm van comfortverbetering, materiaalgebruik, concurrentievoordelen of welke vorm ook, die werd bereikt door de werken, handelingen of wijzigingen.

Het meerwaardebedrag wordt berekend overeenkomstig de volgende formule :

(Kosten x coëfficiënt A x coëfficiënt B) - Kosten

In deze formule staat « Kosten » voor de kosten, bedoeld in eerste lid, 1° en berekend overeenkomstig artikel 3;

« coëfficiënt A » voor de coëfficiënt, berekend met toepassing van artikel 4;

« coëfficiënt B » voor de coëfficiënt, berekend met toepassing van artikel 5.

**Art. 3. § 1.** De onder artikel 2, eerste lid, 1° bedoelde kosten bedragen voor de vermelde werken, handelingen of wijzigingen :

1° 30.000 frank per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte voor alle delen van woningen en appartementen, andere dan onbewoonbare kelders en onbewoonbare zolders. Voor onbewoonbare kelders bedragen de kosten 10.000 frank per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte. Voor onbewoonbare zolders bedragen de kosten 15.000 frank per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte;

2° 15.000 frank per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte voor handelsgebouwen, kantoren of winkels;

3° 10.000 frank per bruto m<sup>2</sup> vloeroppervlakte voor agrarische gebouwen, industriële gebouwen of andere bedrijfsgebouwen;

4° 5.000 frank per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte voor garages, bergplaatsen, tuinhuizen of soortgelijke constructies;

5° 2.000 frank per m<sup>2</sup> voor het aanleggen of wijzigen van openluchtrecreatieve terreinen, bedoeld in artikel 99, § 1, 9° van het decreet. Dit bedrag wordt verhoogd tot 2.500 frank per m<sup>2</sup> wanneer deze terreinen bijzondere infrastructuur of verhardingen van de grond vereisen;

6° 2.000 frank per m<sup>2</sup> voor het aanleggen of inrichten van gronden, bedoeld in artikel 99, § 1, 5° van het decreet. Dit bedrag wordt verhoogd tot 2.500 frank per m<sup>2</sup> wanneer de gronden werden verhard;

7° 10.000 frank per gevelde hoogstammige boom, zoals bedoeld in artikel 99, § 1, 3° van het decreet;

8° 500 frank per m<sup>2</sup> voor reliëfwijzigingen;

9° 500 frank per strekkende meter voor afsluitingen.

De vloeroppervlakte wordt berekend over de verschillende bouwlagen van een constructie. De bruto vloeroppervlakte wordt buitenmaats berekend.

Voor andere werken, handelingen of wijzigingen worden de kosten geraamd op basis van de in het eerste lid vermelde bedragen voor de werken, handelingen of wijzigingen waarmee ze vergelijkbaar zijn.



§ 2. De in § 1 vermelde bedragen worden vanaf 1 januari 2001 jaarlijks aangepast aan de evolutie van het cijfer van de gezondheidsindex volgens de hierna volgende formule :

$$\text{Nieuw bedrag} = \frac{\text{basisbedrag x gezondheidsindex van de maand december voorafgaand aan de maand januari waarin de aanpassing plaatsvindt}}{104,02 (= \text{gezondheidsindex december 1999})}$$

De bedragen die volgens deze formule berekend zijn, worden naar de hogere eenheid afgerond.

**Art. 4.** § 1. Wanneer in een ruimtelijk kwetsbaar gebied werken, handelingen of wijzigingen worden uitgevoerd, worden de kosten, bedoeld in artikel 2, eerste lid 1°, minimaal vermenigvuldigd met een coëfficiënt 1,5 en maximaal met 2.

§ 2. Wanneer in een agrarisch gebied of een landschappelijk waardevol agrarisch gebied werken, handelingen of wijzigingen worden uitgevoerd worden de kosten, bedoeld in artikel 2, eerste lid, 1°, minimaal vermenigvuldigd met een coëfficiënt 1,25 en maximaal met 1,75.

§ 3. Wanneer in een zone met een andere dan in de § 1 en § 2 bedoelde bestemming werken, handelingen of wijzigingen worden uitgevoerd worden de kosten, bedoeld in artikel 2, 1°, minimaal vermenigvuldigd met een coëfficiënt 1,1 en maximaal met 1,6.

**Art. 5.** Onverminderd de toepassing van artikel 4, worden de kosten, bedoeld in artikel 2, 1°, vermenigvuldigd met een welstandcoëfficiënt van minimum 1,1 en maximum 2 naar gelang van de toename van de welstand die door de werken, handelingen of wijzigingen werd bereikt.

**Art. 6.** De vordering die krachtens artikel 149 of 151 van het decreet wordt ingeleid, vermeldt het totale meerwaardebedrag en de berekening ervan.

De stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen bezorgen gelijktijdig met de inleiding van de vordering van het meerwaardebedrag aan de rekenplichtige van het Grondfonds een afschrift hiervan. Zodra ze kennis krijgen van de gerechtelijke uitspraak over deze vordering, sturen ze ook een afschrift hiervan aan de rekenplichtige.

#### HOOFDSTUK III. — *Betaling en invordering van de meerwaarde*

**Art. 7.** Tenzij bij kwijting door herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand of door staking van het strijdige gebruik binnen een jaar na de uitspraak door de rechter, dient de veroordeelde het door de rechter bepaalde bedrag van de meerwaarde uiterlijk bij het verstrijken van deze termijn te storten op het rekeningnummer van het Grondfonds.

De rekenplichtige van het Grondfonds brengt de stedenbouwkundige inspecteur die of het college van burgemeester en schepenen dat het meerwaardebedrag heeft gevorderd op de hoogte van de storting.

Bij gebrek aan betaling bij het verstrijken van de in het eerste lid vermelde termijn wordt het door de rechter bepaalde bedrag van de meerwaarde op initiatief van de rekenplichtige van het grondfonds ingevorderd via gerechtsdeurwaardersexploot.

Vanaf het verstrijken van de in het eerste lid vermelde termijn, is zonder verdere ingebrekestelling, de wettelijke verwijlntrest verschuldigd op het door de rechter bepaalde bedrag van de meerwaarde.

#### HOOFDSTUK IV. — *Slotbepalingen*

**Art. 8.** Dit besluit treedt in werking op 1 mei 2000.

**Art. 9.** De Vlaamse minister, bevoegd voor de Ruimtelijke Ordening, is belast met de uitvoering van dit besluit. Brussel, 5 mei 2000.

De minister-president van de Vlaamse regering,  
P. DEWAELE

De Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media,  
D. VAN MECHELEN

#### TRADUCTION

F. 2000 — 1211

[C — 2000/35499]

#### 5 MAI 2000. — Arrêté du Gouvernement flamand relatif au mode de calcul et au paiement de la plus-value

Le Gouvernement flamand,

Vu le décret du 18 mai 1999 portant organisation de l'aménagement du territoire, notamment l'article 149, § 5;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 8 mars 2000;

Vu l'accord du Ministre flamand ayant le Budget dans ses attributions, donné le 29 mars 2000;

Vu la délibération du Gouvernement flamand du 24 mars 2000 relative à la demande d'avis auprès du Conseil d'Etat endéans le mois;

Vu l'avis du Conseil d'Etat, donné le 13 avril 2000 en application de l'article 84, premier alinéa, 1° des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Sur la proposition du Ministre flamand de l'Economie, de l'Aménagement du Territoire et des Médias;

Après délibération,

Arrête :

#### CHAPITRE I<sup>er</sup>. — *Dispositions générales*

**Article 1<sup>er</sup>.** Au sens du présent arrêté on entend par :

1° décret : le décret du 18 mai 1999 portant organisation de l'aménagement du territoire;

2° montant de la plus-value : le montant de la plus-value à réclamer devant le tribunal;

3° zone vulnérable du point de vue spatial :

a) les zones vertes, les zones naturelles, les zones naturelles d'intérêt scientifique, les réserves naturelles, les zones de développement naturel, les zones de parcs, les zones forestières, les zones de vallées, les zones de source, les zones agricoles de valeur ou d'intérêt écologique, les zones agricoles d'intérêt particulier, les grandes unités de nature, les grandes unités de nature en développement et les zones de destination y assimilée, reprises aux plans d'aménagement ou leurs plans d'exécution;

b) les zones de dunes protégées ou zones agricoles ayant une importance pour les dunes conformément au décret du 14 juillet 1993 portant des mesures de protection des dunes côtières;

4° travaux, actes ou modifications : les travaux, les actes ou les modifications tels que visés à l'article 146 du décret.

#### CHAPITRE II. — *Mode de calcul de la plus-value*

**Art. 2.** Lors du calcul du montant de la plus-value il y a lieu de tenir compte des facteurs suivants :

1° le coût d'exécution des travaux, actes ou modifications, calculé conformément à l'article 3;

2° les prescriptions d'affectation, d'aménagement et/ou de gestion de la zone dans laquelle les travaux, actes ou modifications ont été exécutés;

3° l'affectation précise des travaux, actes ou modifications;

4° l'amélioration du bien-être dans le sens d'une amélioration du confort, de l'utilisation de matériaux, d'un avantage concurrentiel ou dans tout autre sens, suite à l'exécution des travaux, actes ou modifications.

Le montant de la plus-value est calculé sur base de la formule suivante :

(coûts x coefficient A x coefficient B) – coûts

dans laquelle :

- coûts : il s'agit des coûts tels que visés au premier alinéa, 1° et calculés conformément à l'article 3

- coefficient A : le coefficient calculé en application de l'article 4

- coefficient B : le coefficient calculé en application de l'article 5.

**Art. 3.** § 1<sup>er</sup>. En ce qui concerne les travaux, actes et modifications mentionnés, les coûts tels que visés à l'article 2, premier alinéa, 1° s'élèvent à :

1° 30.000 francs m<sup>2</sup> de surface brute pour toutes les parties des habitations et appartements, autres que les caves inhabitables et les greniers inhabitables. Pour les caves inhabitables les coûts s'élèvent à 10.000 francs par m<sup>2</sup> de surface brute. Pour les greniers inhabitables les coûts s'élèvent à 15.000 francs par m<sup>2</sup> de surface brute;

2° 15.000 francs par m<sup>2</sup> de surface brute pour les bâtiments commerciaux, les bureaux ou les magasins;

3° 10.000 francs par m<sup>2</sup> de surface brute pour les bâtiments agricoles, les bâtiments industriels ou autres bâtiments industriels;

4° 5.000 francs par m<sup>2</sup> de surface brute pour les garages, remises, pavillons ou constructions pareilles;

5° 2.000 francs par m<sup>2</sup> pour l'aménagement ou la modification des terrains de récréation tels que visés à l'article 99, § 1, 9° du décret. Ledit montant est majoré de 2.500 francs par m<sup>2</sup> lorsque les terrains en question nécessitent des infrastructures ou revêtements particuliers;

6° 2.000 francs par m<sup>2</sup> pour l'aménagement de terrains tels que visés à l'article 99, § 1, 5° du décret. Ledit montant est majoré de 2.500 francs par m<sup>2</sup> lorsque les terrains sont pourvus d'un revêtement;

7° 10.000 francs par arbre à haute tige abattu tel que visé à l'article 99, § 1, 3° du décret;

8° 500 francs par m<sup>2</sup> pour des modifications de relief;

9° 500 francs par mètre courant pour des clôtures.

La surface est calculée sur les différents étages d'une construction. La surface brute est mesurée à l'extérieur.

En ce qui concerne les autres travaux, actes ou modifications, les coûts sont estimés sur base des montants repris au premier alinéa pour les travaux, actes ou modifications comparables.

§ 2. A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2001 les montants repris au § 1<sup>er</sup> seront adaptés annuellement à l'évolution de l'indice de santé selon la formule suivante :

$$\text{Montant nouveau} = \frac{\text{montant de base x indice de santé du mois de décembre précédant le mois de janvier de l'adaptation}}{104,02 \text{ (= indice de santé décembre 1999)}}$$

Les montants calculés sur base de la formule précitée seront arrondis à l'unité supérieure.

**Art. 4.** § 1<sup>er</sup>. Au cas où des travaux, actes ou modifications seraient exécutés dans une zone vulnérable du point de vue spatial, les coûts tels que visés à l'article 2, premier alinéa, 1° sont multipliés au minimum d'un coefficient 1,5 et au maximum d'un coefficient 2.

§ 2. Au cas où des travaux, actes ou modifications seraient exécutés dans une zone agricole ou une zone agricole d'intérêt paysager, les coûts tels que visés à l'article 2, premier alinéa, 1° sont multipliés au minimum d'un coefficient 1,25 et au maximum d'un coefficient 1,75.

§ 3. Au cas où des travaux, actes ou modifications seraient exécutés dans une zone ayant une autre destination que celle visée au § 1<sup>er</sup> et au § 2, les coûts tels que visés à l'article 2, 1° sont multipliés au minimum d'un coefficient 1,1 et au maximum d'un coefficient 1,6.

**Art. 5.** Sans préjudice de l'application de l'article 4, les coûts tels que visés à l'article 2, 1° sont multipliés d'un coefficient de bien-être d'au minimum 1,1 et d'au maximum 2 en fonction de l'amélioration du bien-être suite à l'exécution des travaux, actes ou modifications.

**Art. 6.** L'action en réparation introduite conformément aux articles 149 ou 151 du décret fera mention du montant total de la plus-value ainsi que du mode de calcul.

Une copie de l'introduction de la requête du montant de la plus-value sera transmise par l'inspecteur urbaniste et le collège des bourgmestre et échevins au comptable du Fonds foncier. Une fois en possession du jugement du tribunal, ils en transmettent également une copie au comptable.

#### CHAPITRE III. — Paiement et récupération de la plus-value

**Art. 7.** A moins que le contrevenant s'acquitte valablement en remettant le lieu dans l'état initial ou en mettant fin à l'utilisation contraire dans le délai d'un an suivant le jugement du tribunal, il est tenu de verser le montant de la plus-value déterminé par le tribunal au numéro de compte du Fonds foncier et ce, au plus tard à l'expiration dudit délai.

Le comptable du Fonds foncier met l'inspecteur urbaniste ou le collège des bourgmestre et échevins ayant réclamé le montant de la plus-value au courant du versement.

En cas de défaut de paiement avant l'expiration du délai dont question au premier alinéa, le montant de la plus-value déterminé par le tribunal sera réclamé par exploit d'huissier à l'initiative du comptable du Fonds foncier.

A partir de l'expiration du délai dont question au premier alinéa, il y a lieu de payer les intérêts de retard légalement prévus et calculés sur le montant de la plus-value déterminé par le tribunal et ce, sans mise en demeure.

#### CHAPITRE IV. — Dispositions finales

**Art. 8.** Le présent arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2000.

**Art. 9.** Le Ministre flamand ayant l'Aménagement du Territoire dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 5 mai 2000.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,  
P. DEWAELE

Le Ministre flamand de l'Economie, de l'Aménagement du Territoire et des Médias,  
D. VAN MECHELEN



N. 2000 — 1212

[C — 2000/35500]

### 5 MEI 2000. — Besluit van de Vlaamse regering betreffende de transactiesom inzake ruimtelijke ordening

#### VERSLAG AAN DE VLAAMSE REGERING

##### 1. Algemene situering van het besluit betreffende de transactiesom inzake ruimtelijke ordening

Het voorliggende ontwerp van besluit geeft uitvoering aan artikel 158 van het decreet, inzonderheid § 2, eerste lid, luidend als volgt :

*§ 2. De Vlaamse regering bepaalt het bedrag van de transactiesom, alsook de wijze en de modaliteiten van betaling van de transactiesom.*

Omdat de transactiesom inherent is aan en integraal deel uitmaakt van de transactie, bevat het ontwerp ook bepalingen die betrekking hebben op de transactie.

De transactiesom bestond ook al in de vroegere reglementeringen inzake ruimtelijke ordening, met name vanaf de invoering ervan bij de wet van 22 december 1970 tot wijziging van de Wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw. Tot op heden wordt de transactiesom geregeld door het Koninklijk Besluit van 4 februari 1975 tot wijziging van het koninklijk besluit van 13 november 1972 betreffende de transactiesommen inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw. Dit KB werd sedertdien niet meer gewijzigd.

De transactiesom is de som die betaald moet worden in ruil voor het afleveren a posteriori van een vergunning voor constructies of functiewijzigingen waarvoor geen vergunning werd aangevraagd bij de aanvang ervan, maar die op zich wel vergunbaar waren omdat ze niet strijdig zijn met de voorschriften van plannen van aanleg, verkavelingsvergunningen of andere verordeningen.

De transactiesommen komen als ontvangst terecht in de Dienst met Afzonderlijk Beheer « het grondfonds », krachtens artikel 144, § 2, 3° van het decreet :

*§ 2. De middelen waarover het grondfonds beschikt zijn :*

(...)

*3° alle ontvangsten voortvloeiend uit de toepassing van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 en uit de toepassing van dit decreet.*

De middelen moeten worden besteed voor de uitgaven voortvloeiend uit de toepassing van voornoemde decreten, bv. planschade, subsidies aan gemeenten enz..

De transactiesommen brachten in de afgelopen jaren volgende bedragen op :

1995.....	13.096.848
1996.....	12.613.094
1997.....	17.562.277
1998.....	15.626.829
1999.....	15.904.811

##### 2. Toelichting

###### 2.1 Algemene toelichting

###### 2.1.1. Gedifferentieerde behandeling