

## VLAAMSE OVERHEID

[C – 2024/002978]

**22 MAART 2024. — Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende sommige aspecten van de planbatenheffing, naar aanleiding van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023****Rechtsgronden**

Dit besluit is gebaseerd op:

- de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, artikel 20 en artikel 87, § 1;
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 1.1.2, 3°, c), artikel 2.6.7, tweede lid, artikel 2.6.10, § 2, zesde lid, en § 2/1, tweede lid, ingevoegd bij het decreet van 26 mei 2023, artikel 2.6.14, § 1, eerste lid, vervangen bij het decreet van 26 mei 2023, en § 3, vierde lid, ingevoegd bij het decreet van 26 mei 2023, artikel 2.6.17, § 4, ingevoegd bij het decreet van 26 mei 2023;
- het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, artikel 7, § 3, artikel 79 en artikel 115.

**Vormvereisten**

De volgende vormvereisten zijn vervuld:

- De Vlaamse minister, bevoegd voor het budgettair beleid, heeft zijn akkoord gegeven op 9 november 2023.
- De Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening - Onroerend Erfgoed heeft advies gegeven op 17 januari 2024.
- De Vlaamse Toezichtscommissie voor de verwerking van persoonsgegevens heeft advies nr. 2023/146 gegeven op 12 december 2023.
- De federale Gegevensbeschermingsautoriteit besliste op 7 december 2023 om te verwijzen naar haar standaardadvies.
- De Raad van State heeft advies 75.625/16 gegeven op 13 maart 2024, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

**Initiatiefnemers**

Dit besluit wordt voorgesteld door de Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme en de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed.

Na beraadslaging,

## DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

**Artikel 1.** In artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende sommige aspecten van de planbatenheffing worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in het eerste lid, 1°, worden de woorden “of bijzonder plan van aanleg door de Raad van State” opgeheven;
- 2° in het tweede lid wordt de zinsnede “stelt een model voor de mededelingen, vermeld in het eerste lid, vast,” vervangen door de zinsnede “kan een model voor de mededelingen, vermeld in het eerste lid, vaststellen.”

**Art. 2.** In hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 6 juni 2014, 27 november 2015 en 7 juli 2023, wordt een hoofdstuk I/1, dat bestaat uit artikel 1/1 tot en met 1/9, ingevoegd, dat luidt als volgt: “HOOFDSTUK I/1. Opmaak van een meerwaarderamingsrapport en een meerwaarderapport

*Afdeling 1. — Algemene bepalingen*

Art. 1/1. In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- 1° agentschap: het agentschap, vermeld in artikel 7, § 1, tweede lid, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023;
- 2° heffingsplichtige: de heffingsplichtige, vermeld in artikel 2.6.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- 3° initiërende overheid: de gewestelijke, provinciale of gemeentelijke administratieve overheid die verantwoordelijk is voor de definitieve vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan waarmee een bestemmingswijziging als vermeld in artikel 2.6.4 van de voormelde codex doorgevoerd wordt;
- 4° kadastrale gegevens: de kadastrale nummer, kadastrale oppervlakte, kadastraal inkomen, bouwjaar en kadastrale aard van het perceel.

Art. 1/2. Naast de wijzen van beveiligde zending, vermeld in artikel 1.1.2, 3°, a) en b), van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt ook het opladen van vragen, verzoeken, berichten, documenten, adviezen en rapporten op een digitaal uitwisselingsplatform dat automatische notificaties aan de geadresseerde genereert, als beveiligde zending beschouwd.

De gegevensuitwisseling tussen overheden ter uitvoering van dit hoofdstuk gebeurt conform de technische richtlijnen die het departement en het agentschap ter beschikking stellen.

*Afdeling 2. — Opmaak van een meerwaarderamingsrapport*

Art. 1/3. § 1. In dit artikel wordt verstaan onder meerwaarderamingsrapport: een meerwaarderamingsrapport als vermeld in artikel 2.6.10, § 2/1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

§ 2. Op verzoek van de initiërende overheid maakt de landcommissie een meerwaarderamingsrapport op.

§ 3. Om het meerwaarderamingsrapport te kunnen opmaken, bezorgt de initiërende overheid uiterlijk dertig dagen na de voorlopige vaststelling van het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan al de volgende elementen aan de landcommissie:

- 1° het voorontwerp of ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan met de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften;
- 2° het register van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planbatenheffing als vermeld in artikel 2.6.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- 3° de totale oppervlakte per type bestemmingswijziging als vermeld in artikel 2.6.4 van de voormelde codex.

De raming in een meerwaarderamingsrapport hoeft geen rekening te houden met de volgende factoren tot waardebepaling:

- 1° de verwervingswaarde van de percelen;
- 2° het tijdstip van verwerving van de percelen;
- 3° het bestemmingsgebied dat van kracht is in de ruimtelijke ordening op het moment van de verwerving;

4° het bestaan van pacht of van erfdiensbaarheden.

De landcommissie kan de initiërende overheid bijkomende informatie vragen die nodig is om het meerwaarderamingsrapport op te maken.

Als informatie, als vermeld in het eerste lid, opgevraagd wordt, wordt de termijn, vermeld in paragraaf 4, eerste lid, geschorst.

§ 4. De landcommissie stelt het meerwaarderamingsrapport op binnen honderdtwintig dagen na de dag waarop de landcommissie de vraag, vermeld in paragraaf 2, heeft ontvangen.

Een meerwaarderamingsrapport voor een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat een berekening van de totale oppervlakte doorgevoerd per type bestemmingswijziging als vermeld in artikel 2.6.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van de vermoede meerwaarde voor elk type bestemmingswijziging. De bedragen zijn geen weergave van de meerwaarde van een individueel perceel, maar geven enkel een indicatie van de meerwaarde per type bestemmingswijziging in het gebied van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

De raming in een meerwaarderamingsrapport voor een ruimtelijk uitvoeringsplan gebeurt op basis van de oppervlaktegegevens zoals die blijken uit de cartografische ondergrond waarop het grafisch plan, vermeld in artikel 2.2.5, § 1, eerste lid, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, is ingetekend.

### *Afdeling 3. — Opmaak van een meerwaarderapport*

Art. 1/4. De initiërende overheid bezorgt, uiterlijk dertig dagen na de definitieve vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan, al de volgende gegevens aan de landcommissie om een ontwerp van meerwaarderapport als vermeld in artikel 2.6.10, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, op te maken:

1° het definitieve ruimtelijk uitvoeringsplan met de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften;

2° het register van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planbatenheffing als vermeld in artikel 2.6.4 van de voormelde codex;

3° de kadastrale gegevens van de percelen waarop een bestemmingswijziging als vermeld in 2.6.4 van de voormelde codex, is doorgevoerd;

4° per perceel het huidige bestemmingsgebied met de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften en de erfdiensbaarheden tot openbaar nut;

5° alle andere gegevens waarover de initiërende overheid beschikt, die nodig zijn om het meerwaarderapport op te maken.

De landcommissie kan de initiërende overheid bijkomende informatie, als vermeld in het eerste lid, 5°, vragen. Als deze informatie niet binnen dertig dagen wordt bezorgd, worden de termijnen, vermeld in artikel 1/6, § 1 en § 2, geschorst vanaf de eenendertigste dag na het opvragen van de informatie.

Art. 1/5. § 1. Het ontwerp van meerwaarderapport, vermeld in artikel 2.6.10, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bevat per perceel de vermoede meerwaarde en de wijze waarop de vermoede meerwaarde is berekend.

Om de vermoede meerwaarde, vermeld in het eerste lid, te bepalen, berekent de landcommissie conform artikel 14, § 3, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023 en artikel 31 en 32, paragraaf 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 maart 2024 betreffende het realisatiegericht instrumentarium de eigenaarswaarde vóór en na de bestemmingswijziging, vermeld in artikel 2.6.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, voor het perceelsdeel waarop de bestemmingswijziging van toepassing is. Hierbij wordt het begrip 'gebruiksbeperking' in artikel 14, § 3, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023 en artikel 31 van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 maart 2024 betreffende het realisatiegericht instrumentarium gelezen als 'bestemmingswijziging'.

§ 2. De eigenaarswaardes die gehanteerd worden voor berekening van de vermoede meerwaarde worden verantwoord in een verslag dat als bijlage bij het ontwerp van meerwaarderapport wordt gevoegd, en dat:

1° voldoet aan de vereisten bepaald in artikel 3.3.1.0.9/1, § 3, 3° en 4° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, met uitzondering van de belastbare grondslag van het vergelijkingspunt;

2° aangeeft op welke manier rekening gehouden is met de factoren als vermeld in artikel 14, § 3, eerste lid, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, en met welke andere factoren desgevallend rekening is gehouden.

Art. 1/6. § 1. De landcommissie bezorgt het ontwerp van meerwaarderapport, vermeld in artikel 2.6.10, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, ter kennisgeving aan de initiërende overheid, uiterlijk honderdvijftig dagen nadat de landcommissie conform artikel 1/4 van dit besluit de gegevens heeft ontvangen.

De initiërende overheid bezorgt eventuele technische opmerkingen uiterlijk binnen dertig dagen nadat ze het ontwerp van meerwaarderapport, vermeld in artikel 2.6.10, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, heeft ontvangen.

§ 2. De landcommissie bezorgt het uittreksel van het ontwerp van meerwaarderapport, vermeld in artikel 2.6.10, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, met een beveiligde zending aan de heffingsplichtige binnen tweehonderdentien dagen na de dag waarop de landcommissie conform artikel 1/4 van dit besluit de gegevens heeft ontvangen.

Art. 1/7. § 1. Elk van de heffingsplichtigen kan op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending een gemotiveerd bezwaar indienen bij de landcommissie tegen de berekening van de vermoede meerwaarde van het perceel in kwestie en tegen materiële fouten binnen dertig dagen na de dag waarop de heffingsplichtige de beveiligde zending, vermeld in artikel 1/6, § 2, heeft ontvangen.

§ 2. De landcommissie kan met het oog op de behandeling van het bezwaar, vermeld in paragraaf 1, bijkomende informatie vragen aan de initiërende overheid en aan de bezwaarindiener of een plaatsbezoek voorstellen aan de bezwaarindiener. De initiërende overheid of de bezwaarindiener bezorgt de voormelde informatie of staat het plaatsbezoek toe binnen dertig dagen na de dag waarop ze de voormelde vraag om informatie heeft ontvangen.

De termijn, vermeld in artikel 1/8, wordt geschorst voor de periode die ingaat de dag nadat de landcommissie de vraag om bijkomende informatie heeft gesteld of een plaatsbezoek heeft voorgesteld, en die eindigt de dag nadat de bijkomende informatie werd bezorgd aan de landcommissie of het plaatsbezoek heeft plaatsgevonden.

Art. 1/8. De landcommissie past in voorkomend geval het ontwerp van meerwaarderapport, vermeld in artikel 2.6.10, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, aan de bezwaren aan, vermeld in artikel 1/7, § 1, van dit besluit, en stelt het meerwaarderapport op gemotiveerde wijze definitief vast binnen negentig dagen nadat de termijn, vermeld in artikel 1/7, § 1, van dit besluit, is verstreken.

De landcommissie bezorgt het definitief vastgestelde meerwaarderapport aan de initiërende overheid binnen dertig dagen, na de definitieve vaststelling vermeld in het eerste lid. De landcommissie bezorgt binnen de voormelde termijn een uittreksel van het meerwaarderapport aan alle heffingsplichtigen.

Art. 1/9. § 1. Conform artikel 7, § 3, van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, verwerkt de landcommissie de informatie, met inbegrip van persoonsgegevens, die noodzakelijk is om de taken uit te voeren zoals vermeld in artikel 1/1 tot en met 1/8 van dit besluit.

De landcommissie verzamelt, als dat noodzakelijk is voor de uitoefening van de taken, vermeld in het eerste lid, rechtstreeks bij de instantie of de overheid die over de inlichtingen beschikt, de volgende informatie:

- 1° de wettelijke identificatiegegevens die zijn opgenomen in het Rijksregister van de natuurlijke personen en, in voorkomend geval, de Kruispuntbankregisters;
- 2° de vergelijkingspunten voor de verkoopprijzen van gelijkaardige onroerende goederen;
- 3° de gegevens in verband met de percelen waarop een planbatenheffing van toepassing is, waaronder kadastrale gegevens, gegevens over erfdiensbaarheden en de verwervingswaarde;
- 4° gegevens in verband met persoonlijke en zakelijke rechten;
- 5° de stedenbouwkundige inlichtingen die vervat zijn in het plannen- en vergunningenregister en ook andere goedgekeurde vergunningen;
- 6° bodemattesten en gegevens over een eventuele verontreiniging;
- 7° de verwervingsaktes van de percelen waarop de planbaten van toepassing is;
- 8° de verwervingsaktes van de vergelijkingspunten.

De landcommissie verwerkt de persoonsgegevens onder de volgende voorwaarden:

1° de persoonsgegevens worden verwerkt op een wijze die ten aanzien van de betrokkene rechtmatig, behoorlijk en transparant is;

2° de persoonsgegevens worden verzameld voor welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden als vermeld in artikel 7, paragraaf 3 van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, en worden vervolgens niet verder op een wijze verwerkt die met die doeleinden onverenigbaar is;

3° de persoonsgegevens worden verwerkt op een wijze die toereikend is, ter zake dienend en beperkt tot wat noodzakelijk is voor de doeleinden waarvoor ze worden verwerkt;

4° de persoonsgegevens zijn juist en worden geactualiseerd als dat nodig is;

5° alle redelijke maatregelen worden genomen om de persoonsgegevens die onjuist zijn, gelet op de doeleinden waarvoor ze worden verwerkt, onmiddellijk te wissen of te verbeteren;

6° de persoonsgegevens worden bewaard in een vorm die het mogelijk maakt de betrokkenen niet langer te identificeren dan noodzakelijk is voor de doeleinden waarvoor de persoonsgegevens worden verwerkt;

7° de persoonsgegevens worden, door passende technische of organisatorische maatregelen te nemen, op een dusdanige manier verwerkt dat een passende beveiliging ervan gewaarborgd is, zodat ze onder meer beschermd zijn tegen ongeoorloofde of onrechtmatige verwerking en tegen onopzettelijk verlies, vernietiging of beschadiging;

8° de landcommissie implementeert passende en technische en organisatorische maatregelen om een beveiligingsniveau te waarborgen dat conform het risico is afgestemd, in overeenstemming met artikel 32 van de algemene verordening gegevensbeschermingen evalueert op regelmatige basis de geschiktheid van de veiligheidsmaatregelen en past ze aan waar nodig.

De landcommissie is verantwoordelijk voor de naleving van de voorwaarden, vermeld in het derde lid, en kan dat aantonen.

De landcommissie neemt overeenkomstig artikel 12 van de algemene verordening gegevensbescherming passende maatregelen om de betrokkene te informeren over de verwerking van hun persoonsgegevens conform artikel 13 en 14 van de voormelde verordening en informeren de betrokkene over de rechten, vermeld in artikel 15 tot en met 22 en artikel 34 van de voormelde verordening.

§ 2. De volgende bestuursdocumenten worden, als ze persoonsgegevens bevatten, door de landcommissie maximaal vijf jaar bewaard:

1° de bestuursdocumenten die betrekking hebben op het behandelen van een klacht. De termijn begint te lopen vanaf het ogenblik dat de klacht afgehandeld is;

2° de bestuursdocumenten die betrekking hebben op een aanvraag tot openbaarmaking of hergebruik van een bestuursdocument. De termijn begint te lopen vanaf het ogenblik dat een beslissing genomen is over de aanvraag.

De volgende bestuursdocumenten worden, als ze persoonsgegevens bevatten, door de landcommissie maximaal dertig jaar bewaard: de bestuursdocumenten die betrekking hebben op een planbatenheffing. Die termijn begint te lopen vanaf het ogenblik dat de initiërende overheid de landcommissie verzoekt een meerwaarderapport op te maken.

Als een rechtsmiddel wordt ingesteld tegen een beslissing met betrekking tot de bestuursdocumenten, vermeld in deze paragraaf, worden de lopende bewaartermijnen geschorst tot er een definitieve, in kracht van gewijsde gegane en uitvoerbare beslissing is genomen over het rechtsmiddel.

§ 3. Voor andere categorieën van bestuursdocumenten dan de bestuursdocumenten, vermeld in paragraaf 2, en die persoonsgegevens bevatten, kan de Vlaamse Regering, op voorstel van de selectiecommissies, vermeld in artikel III.88, § 1, van het Bestuursdecreet de maximale bewaartermijnen bepalen."

**Art. 3.** In artikel 2, eerste lid, van hetzelfde besluit wordt de zinsnede "artikel 2.6.14, § 1, tweede lid, moet binnen de zes maanden" vervangen door de zinsnede "artikel 2.6.14, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, moet binnen vijftientig maanden".

**Art. 4.** In hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 6 juni 2014 en 27 november 2015, wordt een hoofdstuk II/1, dat bestaat uit artikel 2/1, ingevoegd, dat luidt als volgt:

"HOOFDSTUK II/1. Melding over niet-betalbaarheid

Art. 2/1. § 1. De melding van niet-betalbaarheid van de planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.14, § 3, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat de volgende stukken:

1° de kadastrale gegevens van de percelen waarop de melding betrekking heeft;

2° de motivering waarom de belastingplichtige meent in aanmerking te komen voor de niet-betalbaarheid;

3° als de melding betrekking heeft op het verval van de vergunning, vermeld in artikel 2.6.14, § 3, eerste lid, 1°, van de voormelde codex, een kopie van de mededeling die aan het college van burgemeester en schepenen is bezorgd, waarin de redenen van het verval worden uiteengezet, of een document waarin het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat de vergunning in kwestie is vervallen;

4° als de melding betrekking heeft op de afstand van een vergunning, vermeld in artikel 2.6.14, § 3, eerste lid, 2° en 3°, van de voormelde codex, een kopie van de mededeling die aan het college van burgemeester en schepenen is bezorgd, of een document waarin het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat afstand is gedaan van de vergunning in kwestie.

Het hoofd van de Vlaamse Belastingdienst kan een model voor de melding, vermeld in het eerste lid, vaststellen, en ook de wijze van indiening.

§ 2. De Vlaamse Belastingdienst onderzoekt of de melding, vermeld in paragraaf 1, ontvankelijk is conform artikel 2.6.14, § 3, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en of ze volledig is. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek wordt schriftelijk meegedeeld aan de persoon die de melding heeft gedaan.”.

**Art. 5.** Artikel 3 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 juni 2014, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 3. Uiterlijk in de maand die volgt op het kwartaal waarin de ontvangsten worden geïnd, voert de beheerder van het Planbatensfonds de doorstortingen uit van:

1° het bedrag dat aan het BRV-fonds toekomt, zoals vermeld in artikel 2.6.17, § 3, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

2° de bedragen die aan de betrokken provincies en gemeenten toekomen, zoals vermeld in artikel 2.6.17, § 3, van de voormelde codex.

In het eerste lid wordt verstaan onder BRV-fonds: het BRV-fonds, zoals vermeld in artikel 1.6.1 van de voormelde codex.”.

**Art. 6.** Artikel 5 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

**Art. 7.** Artikel 69 tot en met 77 en artikel 113 van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023 treden in werking op 15 april 2024.

**Art. 8.** Dit besluit treedt in werking op 15 april 2024.

**Art. 9.** De Vlaamse minister, bevoegd voor de omgeving en de natuur, en de Vlaamse minister, bevoegd voor de fiscaliteit, zijn, ieder wat hem of haar betreft, belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 22 maart 2024.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

J. JAMBON

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

Z. DEMIR

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

M. DIEPENDAELE

TRADUCTION

AUTORITE FLAMANDE

[C – 2024/002978]

**22 MARS 2024. — Arrêté du Gouvernement flamand modifiant l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 mai 2009 relatif à certains aspects de la taxe sur les bénéficiaires résultant de la planification spatiale, à l'occasion du Décret Instruments du 26 mai 2023**

### Fondement juridique

Le présent arrêté est fondé sur :

- la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, article 20 et article 87, § 1<sup>er</sup> ;
- le Code flamand de l'Aménagement du Territoire, article 1.1.2, 3°, c), article 2.6.7, alinéa 2, article 2.6.10, § 2, alinéa 6, et § 2/1, alinéa 2, inséré par le décret du 26 mai 2023, article 2.6.14, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, remplacé par le décret du 26 mai 2023, et § 3, alinéa 4, inséré par le décret du 26 mai 2023, article 2.6.17, § 4, inséré par le décret du 26 mai 2023 ;
- le Décret Instruments du 26 mai 2023, article 7, § 3, article 79 et article 115.

### Formalités

Les formalités suivantes ont été remplies :

- Le ministre flamand qui a la politique budgétaire dans ses attributions a donné son accord le 9 novembre 2023.
- Le Conseil consultatif stratégique pour l'Aménagement du Territoire - Patrimoine de Flandre a rendu un avis le 17 janvier 2024.
- La Commission de contrôle flamande du traitement des données à caractère personnel a rendu l'avis n° 2023/146 le 12 décembre 2023.
- L'Autorité fédérale de protection des données a décidé le 7 décembre 2023 de renvoyer à son avis standard.
- Le Conseil d'État a rendu son avis 75.625/16 le 13 mars 2024, en application de l'article 84, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 2° des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

**Initiateurs**

Le présent arrêté est proposé par la ministre flamande de la Justice et du Maintien, de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire, de l'Énergie et du Tourisme et le ministre flamand des Finances et du Budget, du Logement et du Patrimoine immobilier.

Après délibération,

## LE GOUVERNEMENT FLAMAND ARRÊTE :

**Article 1<sup>er</sup>.** À l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 mai 2009 relatif à certains aspects de la taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, les mots « ou du plan de secteur particulier communiquée par le Conseil d'Etat » sont abrogés ;

2° dans l'alinéa 2, le membre de phrase « établit un modèle » est remplacé par le membre de phrase « peut établir un modèle ».

**Art. 2.** Dans le même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 6 juin 2014, 27 novembre 2015 et 7 juillet 2023, il est inséré un chapitre I/1, comprenant les articles 1/1 à 1/9, rédigé comme suit :

« CHAPITRE I/1. Établissement d'un rapport d'estimation de plus-value et d'un rapport de plus-value

*Section 1<sup>re</sup>. — Dispositions générales*

Art. 1/1. Dans le présent chapitre, on entend par :

1° agence : l'agence, visée à l'article 7, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, du Décret Instruments du 26 mai 2023 ;

2° redevable : le redevable, visé à l'article 2.6.8 du Code flamand de l'Aménagement du Territoire ;

3° autorité initiatrice : l'autorité administrative régionale, provinciale ou communale qui est responsable de l'établissement définitif d'un plan d'exécution spatial par lequel une modification d'affectation telle que visée à l'article 2.6.4 du code précité est effectuée ;

4° données cadastrales : les numéro cadastral, superficie cadastrale, revenu cadastral, année de construction et nature cadastrale de la parcelle.

Art. 1/2. Outre les modes d'envoi sécurisé, visés à l'article 1.1.2, 3°, a) et b), du Code flamand de l'Aménagement du Territoire, le téléchargement de questions, demandes, messages, documents, avis et rapports sur une plate-forme d'échange numérique qui génère des notifications automatiques au destinataire, est également considéré comme un envoi sécurisé.

L'échange de données entre autorités en exécution du présent chapitre se fait conformément aux directives techniques mises à disposition par le département et l'agence.

*Section 2. — Établissement d'un rapport d'estimation de plus-value*

Art. 1/3. § 1<sup>er</sup>. Dans le présent article, on entend par rapport d'estimation de plus-value : un rapport d'estimation de plus-value tel que visé à l'article 2.6.10, § 2/1, du Code flamand de l'Aménagement du Territoire.

§ 2. À la demande de l'autorité initiatrice, la commission foncière établit un rapport d'estimation de plus-value.

§ 3. Afin de pouvoir établir le rapport d'estimation de plus-value, l'autorité initiatrice transmet à la commission foncière, au plus tard trente jours suivant l'établissement provisoire du projet de plan d'exécution spatial, tous les éléments suivants :

1° l'avant-projet ou projet de plan d'exécution spatial avec les prescriptions urbanistiques correspondantes ;

2° le registre des parcelles faisant l'objet d'une modification d'affectation qui peut donner lieu à une taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale telle que visée à l'article 2.6.4 du Code flamand de l'Aménagement du Territoire ;

3° la superficie totale par type de modification d'affectation telle que visée à l'article 2.6.4 du code précité.

L'estimation dans un rapport d'estimation de plus-value ne doit pas tenir compte des facteurs suivants de détermination de la valeur :

1° la valeur d'acquisition des parcelles ;

2° le moment d'acquisition des parcelles ;

3° la zone d'affectation en vigueur dans le cadre de l'aménagement du territoire au moment de l'acquisition ;

4° l'existence de baux ou de servitudes.

La commission foncière de l'autorité initiatrice peut demander des informations complémentaires nécessaires à l'établissement du rapport d'estimation de plus-value.

Si des informations telles que visées à l'alinéa 1<sup>er</sup> sont demandées, le délai visé au paragraphe 4, alinéa 1<sup>er</sup>, est suspendu.

§ 4. La commission foncière établit le rapport d'estimation de plus-value dans les cent vingt jours suivant le jour auquel la commission foncière a reçu la demande visée au paragraphe 2.

Un rapport d'estimation de plus-value pour un plan d'exécution spatial comprend le calcul de la superficie totale effectué par type de modification d'affectation telle que visée à l'article 2.6.4 du Code flamand de l'Aménagement du Territoire et de la plus-value présumée pour chaque type de modification d'affectation. Les montants ne reflètent pas la plus-value d'une parcelle individuelle, mais donnent uniquement une indication de la plus-value par type de modification d'affectation dans la zone du plan d'exécution spatial.

L'estimation dans un rapport d'estimation de plus-value pour un plan d'exécution spatial se fait sur la base des données concernant la superficie telles qu'ils résultent du fond cartographique sur lequel est dessiné le plan graphique, visé à l'article 2.2.5, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, du Code flamand de l'Aménagement du Territoire.

*Section 3. — Établissement d'un rapport de plus-value*

Art. 1/4. L'autorité initiatrice transmet, au plus tard trente jours après l'établissement définitif du plan d'exécution spatial, toutes les données suivantes à la commission foncière afin d'établir un projet de rapport de plus-value tel que visé à l'article 2.6.10, § 2, du Code flamand de l'Aménagement du Territoire :

1° le plan d'exécution spatial définitif avec les prescriptions urbanistiques correspondantes ;

2° le registre des parcelles faisant l'objet d'une modification d'affectation qui peut donner lieu à une taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale telle que visée à l'article 2.6.4 du code précité ;

3° les données cadastrales des parcelles ayant fait l'objet d'une modification d'affectation telle que visée à l'article 2.6.4 du code précité ;

4° par parcelle la zone d'affectation actuelle avec les prescriptions urbanistiques et les servitudes d'utilité publique ;

5° toutes les autres données dont l'autorité initiatrice dispose, qui sont nécessaires à l'établissement du rapport de plus-value.

La commission foncière peut demander à l'autorité initiatrice des informations complémentaires telles que visées à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 5°. Si ces informations ne sont pas fournies dans les trente jours, les délais visés à l'article 1/6, § 1<sup>er</sup> et § 2, sont suspendus à partir du trente et unième jour suivant la demande des informations.

Art. 1/5. § 1<sup>er</sup>. Le projet de rapport de plus-value, visé à l'article 2.6.10, § 2, du Code flamand de l'Aménagement du Territoire, comprend par parcelle la plus-value présumée et le mode de calcul de la plus-value présumée.

Pour déterminer la plus-value présumée, visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, la commission foncière calcule, conformément à l'article 14, § 3, du Décret Instruments du 26 mai 2023 et à l'article 31 et 32, paragraphe 1<sup>er</sup> de l'arrêté du Gouvernement flamand du 22 mars 2024 relatif aux instruments orientés vers la réalisation, la valeur de propriétaire avant et après la modification d'affectation, visée à l'article 2.6.4 du Code flamand de l'Aménagement du Territoire, pour la partie de la parcelle faisant l'objet de la modification d'affectation. Dans ce contexte, la notion « restriction d'usage » de l'article 14, § 3, du Décret Instruments du 26 mai 2023 et de l'article 31 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 22 mars 2024 relatif aux instruments orientés vers la réalisation, est lue comme « modification d'affectation ».

§ 2. Les valeurs de propriétaire utilisées pour le calcul de la plus-value présumée sont justifiées dans un rapport qui est joint en annexe au projet de rapport de plus-value, et qui :

1° répond aux exigences fixées à l'article 3.3.1.0.9/1, § 3, 3° et 4°, du Code flamand de la Fiscalité du 13 décembre 2013, à l'exception de la base imposable du point de comparaison ;

2° indique la manière dont il est tenu compte des facteurs tels que visés à l'article 14, § 3, alinéa 1<sup>er</sup>, du Décret Instruments du 26 mai 2023 et, le cas échéant, les autres facteurs pris en compte.

Art. 1/6. § 1<sup>er</sup>. La commission foncière transmet le projet de rapport de plus-value, visé à l'article 2.6.10, § 2, du Code flamand de l'Aménagement du Territoire, à l'autorité initiatrice à titre de notification, au plus tard cent cinquante jours après que la commission foncière a reçu les données conformément à l'article 1/4 du présent arrêté.

L'autorité initiatrice transmet les observations techniques éventuelles, au plus tard trente jours après avoir reçu le projet de rapport de plus-value, visé à l'article 2.6.10, § 2, du Code flamand de l'Aménagement du Territoire.

§ 2. La commission foncière transmet l'extrait du projet de rapport de plus-value, visé à l'article 2.6.10, § 2, du Code flamand de l'Aménagement du Territoire, au redevable par envoi sécurisé, dans les deux cent dix jours après le jour auquel la commission foncière a reçu les données conformément à l'article 1/4 du présent arrêté.

Art. 1/7. § 1<sup>er</sup>. Sous peine d'irrecevabilité, chacun des redevables peut introduire auprès de la commission foncière, par envoi sécurisé, une réclamation motivée contre le calcul de la plus-value présumée de la parcelle concernée et contre des erreurs matérielles dans les trente jours suivant le jour auquel le redevable a reçu l'envoi sécurisé visé à l'article 1/6, § 2.

§ 2. En vue du traitement de la réclamation visée au paragraphe 1<sup>er</sup>, la commission foncière peut demander des informations supplémentaires à l'autorité initiatrice et au réclamant, ou proposer une visite des lieux au réclamant. L'autorité initiatrice transmet les informations précitées ou autorise la visite des lieux dans les trente jours suivant le jour auquel elle a reçu la demande d'information précitée.

Le délai visé à l'article 1/8 est suspendu pendant la période qui commence le jour après que la commission foncière a adressé la demande d'informations complémentaires ou proposé une visite des lieux, et qui prend fin le jour après que les informations complémentaires ont été transmises à la commission foncière ou que la visite des lieux a été effectuée.

Art. 1/8. Le cas échéant, la commission foncière adapte le projet de rapport de plus-value, visé à l'article 2.6.10, § 2, du Code flamand de l'Aménagement du Territoire, aux réclamations visées à l'article 1/7, § 1<sup>er</sup>, du présent arrêté, et établit définitivement le rapport de plus-value de manière motivée dans les nonante jours après l'expiration du délai visé à l'article 1/7, § 1<sup>er</sup>, du présent arrêté.

La commission foncière transmet le rapport de plus-value définitivement établi à l'autorité initiatrice dans les trente jours après l'établissement définitif visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>. La commission foncière transmet un extrait du rapport de plus-value à tous les redevables dans le délai précité.

Art. 1/9. § 1<sup>er</sup>. Conformément à l'article 7, § 3, du Décret Instruments du 26 mai 2023, la commission foncière traite les informations, y compris les données à caractère personnel, nécessaires à effectuer les tâches telles que visées aux articles 1/1 à 1/8 du présent arrêté.

La commission foncière recueille, si nécessaire pour l'exercice des tâches visées à l'alinéa 1<sup>er</sup>, les informations suivantes directement auprès de l'instance ou de l'autorité qui dispose des informations :

1° les données d'identification légale contenues dans le Registre national des personnes physiques et, le cas échéant, dans les registres de la Banque-Carrefour ;

2° les points de comparaison relatifs aux prix de vente de biens immobiliers comparables ;

3° les données relatives aux parcelles sur laquelle s'applique une taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale, y compris les données cadastrales, les données sur les servitudes et la valeur d'acquisition ;

4° les données relatives aux droits personnels et réels ;

5° les informations urbanistiques contenues dans le registre des plans et des permis ainsi que les autres permis approuvés ;

6° les attestations du sol et les données relatives à une éventuelle pollution ;

7° les actes d'acquisition des parcelles sur lesquelles les bénéfices résultant de la planification spatiale s'appliquent ;

8° les actes d'acquisition des points de comparaison.

La commission foncière traite les données à caractère personnel aux conditions suivantes :

1° les données à caractère personnel sont traitées de manière licite, loyale et transparente au regard de la personne concernée ;

2° les données à caractère personnel sont collectées pour des finalités déterminées, explicites et légitimes, telles que visées à l'article 7, paragraphe 3, du Décret Instruments du 26 mai 2023, et ne sont pas traitées ultérieurement d'une manière incompatible avec ces finalités ;

3° les données à caractère personnel sont traitées de manière adéquate, pertinente et limitée à ce qui est nécessaire au regard des finalités pour lesquelles elles sont traitées ;

4° les données à caractère personnel sont correctes et mises à jour si nécessaire ;

5° toutes les mesures raisonnables sont prises pour effacer ou corriger immédiatement les données à caractère personnel qui sont inexactes, eu égard aux finalités pour lesquelles elles sont traitées ;

6° les données à caractère personnel sont conservées sous une forme permettant l'identification des personnes concernées pendant une durée n'excédant pas celle nécessaire à la réalisation des finalités pour lesquelles elles sont traitées ;

7° les données à caractère personnel sont traitées de façon à garantir une sécurité appropriée des données à caractère personnel, y compris la protection contre le traitement non autorisé ou illicite et contre la perte, la destruction ou les dégâts d'origine accidentelle, à l'aide de mesures techniques ou organisationnelles appropriées ;

8° la commission foncière met en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour garantir un niveau de sécurité adapté au risque, conformément à l'article 32 du règlement général sur la protection des données, et évalue régulièrement l'adéquation des mesures de sécurité et les adapte si nécessaire.

La commission foncière est responsable du respect des conditions visées à l'alinéa 3, et est en mesure de le démontrer.

La commission foncière prend, conformément à l'article 12 du règlement général sur la protection des données, des mesures appropriées pour informer l'intéressé du traitement de ses données à caractère personnel conformément aux articles 13 et 14 du règlement précité et pour informer l'intéressé des droits visés aux articles 15 à 22 et à l'article 34 du règlement précité.

§ 2. Les documents administratifs suivants, s'ils contiennent des données à caractère personnel, sont conservés par la commission foncière pendant cinq ans au maximum :

1° les documents administratifs relatifs au traitement d'une plainte. Le délai prend cours à partir du moment où la plainte est traitée ;

2° les documents administratifs relatifs à une demande de publication ou de réutilisation d'un document administratif. Le délai prend cours à partir du moment où une décision est prise sur la demande.

Les documents administratifs suivants, s'ils contiennent des données à caractère personnel, sont conservés par la commission foncière pendant trente ans au maximum : les documents administratifs relatifs à une taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale. Ce délai prend cours à partir du moment où l'autorité initiatrice demande à la commission foncière d'établir un rapport de plus-value.

Si un recours est formé contre une décision relative aux documents administratifs, visés au présent paragraphe, les délais de conservation en cours sont suspendus jusqu'à ce qu'une décision définitive, coulée en force de chose jugée et exécutoire, ait été prise sur le recours.

§ 3. Pour les catégories de documents administratifs autres que les documents administratifs visés au paragraphe 2 et contenant des données à caractère personnel, le Gouvernement flamand peut, sur proposition des commissions de sélection visées à l'article III.88, § 1<sup>er</sup>, du décret de gouvernance, déterminer les délais maximaux de conservation. »

**Art. 3.** Dans l'article 2, alinéa 1<sup>er</sup>, du même arrêté, le membre de phrase « l'article 2.6.14, § 1<sup>er</sup>, deuxième alinéa, » est remplacé par le membre de phrase « l'article 2.6.14, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, du Code flamand de l'Aménagement du Territoire, » et le membre de phrase « dans un délai de six mois » est remplacé par le membre de phrase « dans un délai de vingt-cinq mois ».

**Art. 4.** Dans le même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 6 juin 2014 et 27 novembre 2015, il est inséré un chapitre II/1, comprenant l'article 2/1, rédigé comme suit :

« CHAPITRE II/1. Avis de dispense de l'obligation de paiement

Art. 2/1. § 1<sup>er</sup>. L'avis de dispense de l'obligation de paiement de la taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale, visée à l'article 2.6.14, § 3, du Code flamand de l'Aménagement du Territoire comprend les documents suivants :

1° les données cadastrales des parcelles visées par la notification ;

2° la justification de la raison pour laquelle le redevable estime être éligible à la dispense de l'obligation de paiement ;

3° si la notification porte sur l'expiration du permis, visée à l'article 2.6.14, § 3, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, du code précité, une copie de la communication transmise au collège des bourgmestre et échevins, exposant les motifs de l'expiration, ou un document dans lequel le collège des bourgmestre et échevins confirme que le permis concerné a expiré ;

4° si la notification concerne la renonciation à un permis, visée à l'article 2.6.14, § 3, alinéa 1<sup>er</sup>, 2° et 3°, du code précité, une copie de la communication transmise au collège des bourgmestre et échevins, ou un document dans lequel le collège des bourgmestre et échevins confirme qu'il a été renoncé au permis concerné.

Le chef du Service flamand des Impôts peut déterminer un modèle pour la notification visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, ainsi que le mode d'introduction.

§ 2. Le Service flamand des Impôts examine si la notification visée au paragraphe 1<sup>er</sup> est recevable conformément à l'article 2.6.14, § 3, alinéa 3, du Code flamand de l'Aménagement du Territoire, et si elle est complète. Le résultat de l'examen de recevabilité et d'exhaustivité est communiqué par écrit à la personne qui a fait la notification. ».

**Art. 5.** L'article 3 du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 juin 2014, est remplacé par ce qui suit :

« Art. 3. Au plus tard le mois suivant le trimestre au cours duquel les recettes sont perçues, le gestionnaire du Fonds alimenté par les bénéfices résultant de la planification spatiale, calcule les transferts des :

1° montant qui revient au Fonds BRV, tel que visé à l'article 2.6.17, § 3, du Code flamand de l'Aménagement du Territoire ;

2° montants qui reviennent aux provinces et communes concernées, tels que visés à l'article 2.6.17, § 3, du code précité.

Dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, on entend par Fonds BRV : le Fonds BRV, tel que visé à l'article 1.6.1 du code précité. ».

**Art. 6.** L'article 5 du même arrêté est abrogé.

**Art. 7.** Les articles 69 à 77 et l'article 113 du Décret Instruments du 26 mai 2023 entrent en vigueur le 15 avril 2024.

**Art. 8.** Le présent arrêté entre en vigueur le 15 avril 2024.

**Art. 9.** Le ministre flamand qui a l'environnement et la nature dans ses attributions et le ministre flamand qui a la fiscalité dans ses attributions sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 22 mars 2024.

Le ministre-président du Gouvernement flamand,

J. JAMBON

La ministre flamande de la Justice et du Maintien, de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire,  
de l'Énergie et du Tourisme,

Z. DEMIR

Le ministre flamand des Finances et du Budget, du Logement et du Patrimoine immobilier,

M. DIEPENDAELE

—————  
VLAAMSE OVERHEID

[C – 2024/003123]

22 MAART 2024. — Besluit van de Vlaamse Regering over het realisatiegericht instrumentarium