

VLAAMSE OVERHEID**Omgeving**

[C – 2026/003325]

27 APRIL 2026. — Ministerieel besluit tot goedkeuring van een gestandaardiseerde methode voor de schatting van de venale waarde van onroerende goederen in het kader van de bepaling van de eigenaarswaarde

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, artikel 14, § 4, eerste lid;
- het besluit van de Vlaamse Regering van 22 maart 2024 over het realisatiegericht instrumentarium, artikel 31, derde lid, zoals gewijzigd bij het besluit van 3 april 2026.

Vormvereiste

De volgende vormvereiste is vervuld:

- De Raad van State heeft op 18 maart 2026 een advies met de referte 78.932/1 verleend over het ontwerp van ministerieel besluit. De Raad stelde dat hij niet bevoegd is om advies te geven over het voorgelegde ontwerp van ministerieel besluit, omdat het ministerieel besluit strekt tot de goedkeuring van een gestandaardiseerde methode die door een derde (met name de Landcommissies) is opgesteld, en daardoor op zich in de regel niet geacht wordt reglementair van aard te zijn in de zin van artikel 3, § 1, eerste lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

Motivering

Dit besluit is gebaseerd op de volgende motieven:

- Artikel 14, § 4, eerste lid van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, draagt de Vlaamse Regering op om nadere regels te bepalen voor de berekening van de eigenaarsvergoeding met het oog op een gelijkaardige methodiek bij de Landcommissies. Artikel 31 van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 maart 2024 over het realisatiegericht instrumentarium voert deze decretale opdracht uit. Dit artikel werd gewijzigd bij besluit van 3 april 2026. De nieuwe tekst stelt voor de bepaling van de eigenaarswaarde een methode met vergelijkingspunten voor, met verwijzing naar vereisten die in de Vlaamse Codex Fiscaliteit worden gesteld voor schattingen bij erfopvolging, maar dan wel volgens een gestandaardiseerde aanpak. De bevoegde minister wordt opgedragen om ter zake een meer gedetailleerd voorstel van de Landcommissies goed te keuren.

- Op 15 april 2026 keurden de vijf Landcommissies een voorstel van gestandaardiseerde methode goed. Het voorstel beantwoordt aan de vereisten gesteld in artikel 31 van het hiervoor vermelde besluit van de Vlaamse Regering, en de voorgestelde methode biedt sterke garanties op een gelijke behandeling van vergoedingsaanvragen en planbatenheffingen en op een onderbouwde schatting. Dit is met name zo door gegevens van courante verkopen (zogenaamde "ideale gronden") te hanteren als uitgangspunt, door een ruim aantal van dergelijke verkopen te betrekken, en door via coëfficiënten de waarde te specificeren rekening houdend met specifieke kenmerken van het te schatten goed.

Juridisch kader

Dit besluit sluit aan bij de volgende regelgeving:

- het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, artikel 14, § 3;
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening van 15 mei 2009, artikel 2.6.10, zoals gewijzigd bij het decreet van 26 mei 2023.

DE VLAAMSE MINISTER VAN OMGEVING EN LANDBOUW BESLUIT:

Artikel 1. De als bijlage bij dit besluit gevoegde gestandaardiseerde methode voor de schatting van de venale waarde van onroerende goederen in het kader van de bepaling van de eigenaarswaarde, voorgesteld door de Landcommissies, wordt goedgekeurd.

Art. 2. Dit besluit treedt in werking op de dag die volgt op de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*.
Brussel, 27 april 2026.

De Vlaamse minister van Omgeving en Landbouw,
J. BROUNS