
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, natuurreervaten, 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 :

$(\text{Kosten} \times \text{coëfficiënt A} \times \text{coëfficiënt B}) - \text{Kosten}$

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 m² 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 m² bruto vloeroppervlakte. Voor onbewoonbare zolders bedragen de kosten 15.000 frank per m² bruto vloeroppervlakte;
2. 15.000 frank per m² bruto vloeroppervlakte voor handelsgebouwen, kantoren of winkels;
3. 10.000 frank per bruto m² vloeroppervlakte voor agrarische gebouwen, industriële gebouwen of andere bedrijfsgebouwen;
4. 5.000 frank per m² bruto vloeroppervlakte voor garages, bergplaatsen, tuinhuizen of soortgelijke constructies;
5. 2.000 frank per m² 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 m² wanneer deze terreinen bijzondere infrastructuren of verhardingen van de grond vereisen;
6. 2.000 frank per m² 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 m² 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 m² 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 :

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

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 welstandscoëfficiënt 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 verwijlintrest 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

Voor vragen en/of opmerkingen over EMIS kunt u mailen naar emis@vito.be

Copyright © [VITO](http://vito.be) 22/05/2000

Ontwerp [EMIS](http://emis.be).