



De Vlaamse minister van Mobiliteit, Openbare Werken, Vlaamse Rand, Toerisme en Dierenwelzijn

De Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw

#### BISNOTA AAN DE LEDEN VAN DE VLAAMSE REGERING

**Betreft:** Voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de mate waarin bij het bepalen van een onteigeningsvergoeding rekening wordt gehouden met de waardevermeerdering die voortvloeit uit vergunde, gemelde of vrijgestelde handelingen uitgevoerd in een reservatiestroom

### 1. SITUERING

Volgens het huidige artikel 4.3.8, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) wordt in geval van onteigening geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die voortvloeit uit handelingen die zijn vergund binnen een reservatiestroom.

Volgens het toekomstige artikel 4.3.8, §2, van de VCRO, zoals voorzien in het decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving, kan bij onteigening minstens rekening worden gehouden met de meerwaarde die voortvloeit uit handelingen die nodig zijn om gebouwen in goede staat van onderhoud te bewaren, zoals onderhoudswerken, vergunde stabiliteitswerken of vergunde verbouwingen binnen het bestaande bouwvolume. Ook de meerwaarde van andere handelingen dan deze gericht op goed onderhoud en interne verbouwingen kan eventueel (deels) meegenomen worden in de vergoeding, maar dat moet het voorwerp uitmaken van een uitvoeringsbesluit. Deze decretale wijziging is weliswaar nog niet van kracht, maar de inwerkingtreding ervan is net één van de onderwerpen van het als bijlage 1 toegevoegd voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de mate waarin bij het bepalen van een onteigeningsvergoeding rekening wordt gehouden met de waardevermeerdering die voortvloeit uit vergunde, gemelde of vrijgestelde handelingen uitgevoerd in een reservatiestroom.

Met de wijziging van artikel 4.3.8, §2, van de VCRO beoogt de decreetgever, aldus de parlementaire voorbereiding, een evenwicht te vinden tussen privaat en publiek belang: enerzijds moet het systeem van afstand van meerwaarde behouden blijven om infrastructuurwerken betaalbaar te houden; anderzijds moeten private eigenaars hun eigendom kunnen beheren als een goede huisvader.

Het voorontwerp van besluit regelt zowel de inwerkingtreding van de decretale wijziging als de kwestie of en in welke mate rekening wordt gehouden met de waardevermeerdering van handelingen die worden uitgevoerd binnen een reservatiestroom.

### 2. REGELING

#### *Artikel 1: toepassingsgebied en definities*

Dit artikel geeft, voor de duidelijkheid, de inhoudelijke reikwijdte van het besluit aan. Daarnaast bevat het een aantal definities. De drie laatste daarvan (bouwvolume, constructie, herbouwen)

houden een verwijzing in naar definities in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Strikt gezien hoeven begrippen die gebruikt worden in een uitvoeringsbesluit niet gedefinieerd te worden als er een definitie van bestaat in het decreet dat uitgevoerd wordt. Maar omdat de betrokken termen in de VCRO gedefinieerd worden op een andere plek dan bij de specifieke regeling die thans uitgevoerd wordt (afstand van meerwaarde), is toch een verwijzing opgenomen conform de omzendbrief wetgevingstechniek (randnummer 153 van de omzendbrief). Op die manier rijst over de betekenis van de betrokken begrippen geen discussie bij de rechtsonderhorigen en de administraties, bevoegd voor de reservatiestroken.

### ***De artikelen 2 en 3: de mate waarin met meerwaarde van werken rekening wordt gehouden***

Een omgevingsvergunning kan worden verleend voor handelingen binnen een reservatiestrook als uit de adviezen blijkt dat de openbare werken niet binnen de vijf jaar zullen worden uitgevoerd.

De decreetgever heeft zelf reeds aangegeven dat bij het bepalen van de onteigeningsvergoeding steeds rekening wordt gehouden met waardevermeerdering ten gevolge van:

- 1) onderhoudswerken;
- 2) stabiliteitswerken;
- 3) vrijgestelde handelingen binnen het bestaande bouwvolume;
- 4) vergunde verbouwingen binnen het bestaande bouwvolume;
- 5) vergunde herstelwerken na overmacht;
- 6) vergunde uitbreidingen voor gebouwen, andere dan woningen, die noodzakelijk zijn omwille van milieuvoorwaarden, gezondheidsredenen en dergelijke.

Het voorontwerp van besluit geeft aan in welke gevallen bijkomend bij onteigening na vijf jaar toch rekening wordt gehouden met de waardevermeerdering die voortvloeit uit vergunde, gemelde of vrijgestelde handelingen.

Het voorontwerp van besluit bevat geen expliciete regeling in verband met meldingsplichtige handelingen. Het systeem van meldingen is nauwelijks of niet relevant in reservatiestroken. In reservatiestroken zijn werken en handelingen die niet gericht zijn op de realisatie van de infrastructuur, in principe strijdig met het voorschrift dat samenhangt met de overdruk 'reservatie'. En het systeem van melding geldt niet bij strijdigheid met de voorschriften. Anders dan bij vrijstellingen is er ook geen decretale regeling die die strijdigheid 'opheft' (zoals vrijgestelde werken die geacht worden niet strijdig te zijn met voorschriften conform artikel 4.4.3, §1, van de VCRO). Wie dus iets wil doen dat normalerwijze (bij afwezigheid van reservatiestrook) meldingsplichtig zou zijn, zal een (uitzonderings)vergunning moeten aanvragen conform artikel 4.3.8 van de VCRO.

Ook bevat het voorontwerp van besluit geen specifieke regeling voor vrijgestelde handelingen. Dat is niet nodig: vrijgestelde handelingen binnen het bestaande bouwvolume vallen onder 4.3.8, §2, vierde lid, van de VCRO zoals decretaal gewijzigd; de meerwaarde ervan wordt steeds in rekening gebracht. Voor andere vrijgestelde handelingen kunnen de bepalingen van het voorontwerp van besluit toegepast worden. Voor vrijstaande constructies geldt bijvoorbeeld artikel 2 van het besluit: nieuwbouw wordt niet vergoed; dus ook een vrijgesteld tuinhuis niet.

De parlementaire voorbereiding bij artikel 61 van voornoemd decreet van 8 december 2017 (artikel 56 van het ontwerp van voornoemd decreet van 8 december 2017) suggereert dat bij de differentiatie van de mate waarin rekening gehouden wordt met de waardevermeerdering, rekening zou worden gehouden met:

- de omvang van de vergunde werken en de afschrijfperiode van de investering;
- de afstand van de werken ten opzichte van de as van de (geplande) (water)weg;
- de vooruitzichten in verband met de realisatietermijn van de geplande werken van openbaar nut.

Het tweede en het derde element zijn moeilijk om te zetten in regelgeving. Het zou veronderstellen dat de infrastructuurbeheerder verplicht wordt om in het advies over de vergunningsaanvraag een kans aan te geven dat het perceel nodig is voor de realisatie (rekening gehouden met de afstand tot de as van de geplande infrastructuur) en ook een termijn zou moeten inschatten waarbinnen de realisatie van de werken van openbaar nut zou aanvangen. Het advies zou met andere woorden een percentage en een termijn moeten aangeven. Hoe lager die kans of hoe langer de termijn (gekoppeld aan een afschrijfperiode), hoe meer dan 'toegestaan' zou worden om rekening te houden met de meerwaarde. Daar gelaten de vraag of de infrastructuurbeheerder deze inschattingen kan of wil maken, ontstaat, bij gebreke aan 'sanctie' voor een verkeerde inschatting, het risico dat deze inschatting hoger gebeurt om de effectief in te rekenen meerwaarde laag te houden. Dat is natuurlijk niet de bedoeling. Vandaar dat in het voorontwerp van besluit geen verplichting wordt ingeschreven om het advies inhoudelijk te specificeren, verdergaand dan wat artikel 4.3.8, §2, van de VCRO al vereist ("geen realisatie binnen de eerste vijf jaar").

Anders dan met het vooruitzicht in verband met de realisatietermijn van de geplande werken, kan wel rekening gehouden worden met de effectieve realisatietermijn, en daarnaast inderdaad ook met de omvang van de werken en, in zekere mate, met de afschrijfperiode.

De effectieve realisatietermijn biedt een vrij duidelijk en relevant criterium van onderscheid. Het is niet onlogisch om meer rekening te houden met de meerwaarde van uitgevoerde werken naarmate de infrastructuur sneller wordt gerealiseerd nadat de werken vergund zijn.

Ook de omvang van de werken is een duidelijk en pertinent criterium. Vanuit de zoektocht naar een evenwicht tussen privaat en publiek belang (zie de inleiding) is het een verdedigbare keuze om de meerwaarde voor werken tot een zekere omvang mee te rekenen in de onteigeningsvergoeding, en werken vanaf een bepaalde omvang niet meer. Overigens weet de eigenaar met dergelijke regeling op voorhand waaraan hij zich kan verwachten.

Het in rekening brengen van de afschrijfperiode van werken moet met de nodige nuance benaderd worden. Vooreerst zijn volgende twee zaken van belang:

- een investering aan een gebouw reflecteert zich meestal niet volledig in een meerwaarde van een gebouw. Wie bijvoorbeeld 100.000 euro investeert voor de verbouwing van een woning die tot dan toe een geschatte waarde van 300.000 euro had, zal de (geschatte) waarde van die woning niet zien stijgen tot 400.000 euro, maar bijv. tot 370.000 euro.
- de meerwaarde van een investering in een gebouw neemt meestal af in de tijd, zonder echter volledig tot nul herleid te worden. De aanbouw van een veranda bij een woning bijvoorbeeld, zal een meerwaarde opleveren, en die meerwaarde vermindert naarmate de tijd vordert, maar het blijft wel "een woning met veranda" i.p.v. "een woning".

Minstens even belangrijk is het verschil tussen een afschrijving enerzijds (het "spreiden" van een investering over een zekere tijd) en de meerwaarde die een investering oplevert. Een investering kan afgeschreven zijn maar wel nog een meerwaarde opleveren.

Dit gezegd zijnde: het is niet de bedoeling van voorliggend besluit om een regeling uit te werken waarbij de onteigeningsvergoeding voor vergunde werken een zo realistisch mogelijke weergave zou bieden van de afname in de tijd van de meerwaarde van vergunde werken. Want dat zou er eigenlijk gewoon op neer komen dat de (afnemende) meerwaarde van werken volledig wordt meegerekend in de onteigeningsvergoeding. Dan zou het uitvoeringsbesluit een categorie werken omschrijven waarvan, net als de reeds decretaal bepaalde werken, de meerwaarde volledig in rekening wordt gebracht bij de onteigeningsvergoeding. De logica is veeleer dat het besluit een categorie bepaalt van werken waarvan de meerwaarde *gedeeltelijk* in rekening wordt gebracht, en tot slot een categorie van werken waarvan de meerwaarde *niet* in rekening wordt gebracht (zie supra over het criterium "omvang"). En voor wat de categorie werken betreft waarvan de meerwaarde gedeeltelijk in rekening wordt gebracht, kan rekening gehouden worden met het feit dat een eigenaar zijn investering "afschrijft", nog los van het feit dat de meerwaarde ervan afneemt in de tijd.

De differentiatie die de decreetgever vooropstelde, wordt in voorliggend besluit bijgevolg uitgewerkt aan de hand van de volgende uitgangspunten:

- geen vergoeding voor de meerwaarde bij nieuwbouw, bij herbouw (met uitzondering van heikrachtgevallen, geregeld in de VCRO zelf) en bij uitbreidingen met meer dan 25%. Merk op dat een uitbreiding desgevallend qua volume beperkt kan zijn door de onderliggende bestemming (bijvoorbeeld zonevreemde woning in agrarisch gebied in reservatiestrook of volumebeperkingen in woongebied door detaillierend plan);
- een gedeeltelijke vergoeding voor de werken die verder gaan dan deze die in het decreet bepaald zijn, maar geen nieuwbouw, herbouw of uitbreiding met meer dan 25% zijn. Rekening gehouden met het mechanisme van een afschrijving wordt bij een onteigening de meerwaarde voor 75% meegerekend (merk op dat bij onteigening gedurende de eerste 5 jaar na de werken steeds de volledige meerwaarde in rekening wordt gebracht; dat is reeds decretaal bepaald). Een eigenaar kan dus investeren (meer dan datgene wat sowieso wordt meegerekend, zoals onderhoud of interne verbouwingen) in de wetenschap dat hij gedurende een bepaalde periode genot heeft van de investering en de investering zeker deels terugbetaald wordt.

Er is voor gekozen om geen rekening te houden met criteria als het tijdstip van verwerving van de constructie (in relatie tot de datum van de vestiging van de reservatie) of het al dan niet zonevreemd karakter van de constructie. Dergelijke elementen lijken niet geschikt als onderscheidend criterium in een gedifferentieerde regeling.

Omdat bij het bepalen van de mate waarin rekening gehouden wordt met de meerwaarde van vergunde werken, het "tijdstip van onteigening" relevant is (ook voor wat de toepassing betreft van de decretale bepaling die stelt dat de volledige meerwaarde wordt meegerekend bij onteigening minder dan vijf jaar na de afgifte van de vergunning), wordt gepreciseerd wat onder "tijdstip van onteigening" moet worden begrepen. Er wordt voorgesteld om de aanvang van de zogenaamde bestuurlijke fase uit het onteigeningsdecreet als ijkpunt te beschouwen, meer concreet dus de datum van het voorlopig onteigeningsbesluit (artikel 10 Onteigeningsdecreet). Daarmee is ook nog eens duidelijk dat een het schriftelijk aanbod voor minnelijke verwerving (artikel 16 Onteigeningsdecreet) logischerwijze rekening houdt met de waardeberekening zoals in het decreet en in dit besluit vastgelegd.

#### ***De artikelen 4 en 5: verzamelen en registreren van informatie nodig voor de "afstand van meerwaarde"***

De regeling van artikel 4.3.8, §2, van de VCRO is, ook reeds in de versie tot nog toe, in de praktijk gekend als de regeling van "afstand van meerwaarde". Hoewel dat noch in de decretale bepalingen, noch in een uitvoeringsbesluit geregeld is, bestaat inderdaad een praktijk waarbij de aanvrager of de verkrijger van een vergunning in een reservatiestrook wordt verzocht een notariële akte te ondertekenen waarin hij afstand doet van de meerwaarde die resulteert uit de betrokken vergunning. In de vergunning wordt dan bijvoorbeeld als "voorwaarde" opgelegd dat de werken niet uitvoerbaar zijn zolang de betrokken akte niet is verleden.

Deze praktijk heeft (naast het feit dat ze niet in reglementering vastligt) enkele nadelen:

- het maakt een extra kost uit voor de aanvrager of de verkrijger van de vergunning;
- er is geen verplichting om dergelijke aktes over te schrijven op het hypotheekkantoor, waardoor helemaal niet gegarandeerd is dat de informatie over de gedane afstand van meerwaarde naar boven komt bij de latere onteigening;
- in een vergunning vermelden dat de werken niet uitvoerbaar zijn zolang de akte van afstand van meerwaarde niet is verleden, is geen geldige voorwaarde in het licht van artikel 71 en volgende van het Omgevingsvergunningendecreet. Een voorwaarde wordt opgelegd om een project vergunbaar te maken, niet om de uitvoering van een vergunning in de tijd te regelen. Overigens conflicteert de betrokken 'voorwaarde' potentieel met de regeling rond het verval

van vergunningen, aangezien de vervaltermijn niet geschorst wordt tijdens de termijn die desgevallend nog nodig is om de akte te laten verlijden.

Omwille van die nadelen, maar ook omdat de afstand van meerwaarde zeker niet voor alle werken meer geldt, wordt met het voorontwerp van besluit gekozen voor een andere aanpak. Voor de toepassing van de aangepaste meerwaarderegeling volstaat in heel veel gevallen de informatie uit de vergunningsaanvraag. Voor vergunningsplichtige werken waarvan de meerwaarde sowieso meegerekend wordt bij het bepalen van de onteigeningsvergoeding (zie supra, o.m. vergunde verbouwingen binnen het bestaande bouwvolume) is dat alvast het geval. Als gewoon bijgehouden wordt dat dergelijke vergunning werd verleend, dan weet de administratie die bevoegd is voor de reservatiestrook (en bij uitbreiding de afdeling Vastgoedtransacties) dat de constructie zonder aftrek moet geschat worden bij een eventuele latere onteigening. Er moet slechts afstand van meerwaarde gedaan worden (al dan niet gedeeltelijk) in geval van nieuwbouw, uitbreiding of herbouw. Voor nieuwbouw is de afstand van meerwaarde volledig. Ook hier volstaat het om bij te houden dat het ging om een vergunning voor nieuwbouw, om de regeling correct te kunnen toepassen. Bij vergunningen voor uitbreiding volstaat de informatie van het vergunningsdossier ook. Daaruit blijkt namelijk wat het "oude" volume is, waarvan de waarde volledig in rekening gebracht wordt bij onteigening, ook al is dat deel bijv. gerenoveerd ter gelegenheid van de uitbreiding (de meerwaarde van onderhoudswerken en werken binnen het bestaande volume wordt immers steeds meegerekend). Voor de uitbreiding wordt dan de waarde gerekend conform de artikelen 2 en 3: de meerwaarde van uitbreiding boven de 25% t.o.v. het oude volume telt niet mee, daaronder wordt de meerwaarde degressief meegerekend naar gelang het tijdstip van onteigening. Het is slechts bij herbouw (heirkrachtgevallen uitgezonderd) dat de informatie uit het aanvraagdossier voor de vergunning mogelijks niet volstaat. Immers: bij herbouw wordt de meerwaarde van de herbouw *niet* meegerekend, en dus kan bij het bepalen van de onteigeningsvergoeding slechts rekening gehouden worden met de waarde van de constructie zoals die bestond vóór de herbouw. In een vergunningsaanvraag tot herbouw zal het volume van de bestaande constructie normalerwijze goed gedocumenteerd zijn, maar de staat van onderhoud mogelijks veel minder. Daarom krijgt de administratie, bevoegd voor de reservatiestrook, in die gevallen de mogelijkheid om aan de vergunningsaanvrager een plaatsbeschrijving te vragen, op te maken door een beëdigd schatter. Die plaatsbeschrijving moet vóór de aanvang van de werken aan de bevoegde administratie zijn toegezonden, anders wordt de bestaande constructie geacht geen waarde te hebben gehad, en zal dus geen vergoeding verschuldigd zijn bij onteigening van de nieuwe constructie. Merk op dat deze regeling met zich meebrengt dat bij regularisatievergunningen voor herbouw er geen vergoeding zal verschuldigd zijn voor de in overtreding afgebroken constructie.

Artikel 5 vormt het sluitstuk van de nieuwe aanpak. Elke bevoegde administratie moet per reservatiestrook waarvoor zij bevoegd is, een register bijhouden met informatie over de vergunningen die zij gunstig geadviseerd heeft. Zij neemt daarin de relevante stukken uit de aanvragen op (plannen bestaande toestand, foto's, volume van uitbreidingen, ...). Bij herbouwdossiers kan daar dus de plaatsbeschrijving bijkomen. Op het ogenblik dat de bevoegde administratie de infrastructuur wil realiseren en tot onteigening overgaat, maakt zij die informatie logischerwijze over aan de afdeling Vastgoedtransacties.

Het is logisch om de bevoegde administraties deze informatie te laten bijhouden, en dit niet toe te voegen aan de verplichte inhoud van een vergunningsaanvraag of van het vergunningenregister. Zo is het bijvoorbeeld niet verkieselijk om voor de zeldzame vergunningsaanvragen voor herbouw in reservatiestroken een rubriek toe te voegen aan de formulieren in het Omgevingsloket. De vragen "betreft uw dossier een herbouw in een reservatiestrook (ja/nee)" en "zo ja, voeg dan een gedetailleerde plaatsbeschrijving toe van de bestaande constructie" zou voor alle andere vergunningsaanvragers het opstellen van een aanvraag nodeloos bezwaren. Eenzelfde redenering geldt voor de vergunningenregisters en de aanpassing van de software die zou nodig zijn om de zeldzame plaatsbeschrijvingen een plek te geven in die registers.

#### ***Artikel 6: overgangsbepaling***

Artikel 6 van het voorontwerp van besluit regelt op welke vergunningsaanvragen of vergunningen de nieuwe regeling van toepassing is. Een logische keuze is om de regeling toepasselijk te verklaren op alle aanvragen, waarvoor de infrastructuurbeheerder advies uitbrengt na de inwerkingtreding van de nieuwe regeling. Dan adviseert die infrastructuurbeheerder met kennis van de gevolgen van een eventueel gunstig advies.

### ***Artikel 7: inwerkingtreding van de decretale bepalingen***

Artikel 7 van het voorontwerp van besluit regelt de inwerkingtreding van de decretale wijziging zonder een specifieke bepaling op te nemen over de inwerkingtreding van het besluit zelf, waardoor de decretale wijziging en het uitvoeringsbesluit samen in werking treden tien dagen na publicatie van het uitvoeringsbesluit in het Belgisch Staatsblad.

### **3. BUDGETTAIRE WEERSLAG**

Het voorontwerp van besluit heeft een weerslag op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap.

Ter gelegenheid van de eerste principiële goedkeuring door de Vlaamse Regering van het voorontwerp van decretale wijziging werd over de budgettaire impact het volgende gesteld: “De differentiatie van het systeem van afstand van meerwaarde kan ertoe leiden dat in geval van onteigening een iets hogere vergoeding moet worden betaald aan de getroffen eigenaars. Deze differentiatie moet worden uitgewerkt in een besluit van de Regering zodat pas op dat ogenblik de eventuele budgettaire impact kan worden begroot.” (VR 2016 1507 DOC.0874/2BIS).

Thans wordt bevestigd dat het inderdaad zo zal zijn dat er hogere vergoedingen zullen moeten worden uitbetaald, omdat de meerwaarde van een aantal vergunde werken ingerekend wordt bij onteigening binnen een bepaalde termijn, wat vroeger niet het geval was. De effectieve budgettaire weerslag is bijzonder moeilijk in te schatten, maar lijkt beperkt te zijn en grosso modo te kunnen worden opgevangen binnen de globale budgetten die voor openbare werken beschikbaar zijn.

Er zijn geen gegevens bekend over hoeveel woningen en andere constructies gelegen zijn in reservatie-stroken. Er zijn ook geen gegevens bekend over hoeveel vergunningen in reservatiestroken worden afgegeven, noch over hoe vaak in het verleden de afstand van meerwaarde is toegepast.

Relevant is wel dat uit navraag bij de afdeling Vastgoedtransacties (die de taken uitoefent die vroeger toekwamen aan de aankoopcomités) blijkt dat bij onteigeningen in reservatiestroken bijna nooit een akte van afstand van meerwaarde opduikt. Dat kan meerdere mogelijke verklaringen hebben:

- de eis van volledige afstand van meerwaarde die tot hier toe bestond, had een ontradend effect voor wat betreft vergunningsaanvragen in reservatiestroken;
- er bestond of bestaat geen verplichting om een akte tot afstand van meerwaarde (praktijk tot nog toe) over te schrijven op het hypotheekkantoor, waardoor bij de onteigening (die vaak jaren nadien gebeurt) de bewuste akte niet opduikt omdat de aankoopcomités (of een andere schatter) zich baseren op een uittreksel uit het vergunningenregister enerzijds en een hypothecaire staat anderzijds.

Hoe dan ook, de tot nog toe geldende regeling van (volledige) afstand van meerwaarde lijkt in het verleden weinig of geen invloed te hebben gehad op de budgetten, benodigd voor onteigening van gronden in functie van de realisatie van infrastructuren.

Er is dus weinig of geen vergelijking mogelijk met de bestaande regeling, en de impact van de nieuwe regeling is moeilijk in te schatten. Het is plausibel dat er met toepassing van de nieuwe regeling meer vergunningen worden aangevraagd en verleend in reservatiestroken, omdat eigenaars zich gesterkt weten door het feit dat hun investering minstens deels zal worden terugbetaald als er onteigend

wordt. Maar gelet op het voorgaande is het niet gezegd dat de individuele onteigeningen op zich zo veel duurder zullen worden.

Relevant is ook dat de eventuele meeruitgaven sterk in de tijd gespreid zullen zijn, op het ritme van de realisatie van infrastructuren en de bijbehorende onteigeningen.

De eventuele meeruitgaven van de decretale aanpassing en van dit ontwerpbesluit zullen worden gemonitord zodat kan worden bijgestuurd indien nodig. Voor deze monitoring zal een systematiek worden ontwikkeld met een minimum aan administratieve inzet en maximaal gebruik van bestaande instrumenten. Eén van de ingrediënten voor de monitoring is het aantal vergunningen in reservatiestroken. Er wordt ook gekeken wat de trend is voor de benodigde budgetten voor onteigeningen in reservatiestroken.

Ondertussen is met het besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2018 houdende opheffing van reservatiestroken die in overdruk zijn afgebakend in gewestplannen of algemene plannen van aanleg (VR 2018 1412 DOC.1495/2), het aantal vigerende reservatiestroken zowat gehalveerd, en dit op basis van de rechtsgrond die met artikel 7.4.2/3 van de VCRO in voornoemd decreet van 8 december 2017 is voorzien.

Het gunstig advies van Inspectie van Financiën van 11 december 2018 gaat als bijlage 2.

Het voorwaardelijk akkoord van de Vlaamse minister van Begroting van 20 december 2018 gaat als bijlage 3.

#### **4. WEERSLAG OP HET PERSONEELSBESTAND EN DE PERSONEELSBUDGETTEN**

Het voorontwerp van besluit heeft geen weerslag op het personeelsbestand of de personeelsbudgetten van de Vlaamse Gemeenschap.

#### **5. WEERSLAG OP DE LOKALE BESTUREN**

Het voorontwerp van besluit betreft de mate waarin bij het bepalen van de onteigeningsvergoeding rekening gehouden wordt met een waardevermeerdering voortvloeiend uit vergunde, gemelde of vrijgestelde handelingen in een reservatiestrook die aangewend zal worden voor de uitvoering van openbare infrastructuren, openbare wegen of nutsvoorzieningen. Dergelijke onteigeningen gebeuren op initiatief van de (water)wegbeheerder. Maar er is geen systematische informatie beschikbaar over het aantal reservatiestroken dat aangeduid wordt in lokale plannen en die betrekking hebben op de toekomstige realisatie van lokale infrastructuur. Bij gebrek aan informatie over het aantal reservatiestroken en het aantal daarin bestaande constructies is de weerslag evenwel bijzonder moeilijk in te schatten. Maar naar verwachting heeft het voorontwerp van besluit alleen een beperkte weerslag op de werkingsuitgaven van de lokale besturen, doordat gerealiseerde meerwaarden meegerekend worden in de onteigeningsvergoedingen bij realisatie van lokale infrastructuur.

#### **6. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING**

Het voorontwerp van besluit is op de meeste punten aangepast aan het wetgevingstechnisch en taalkundig advies nr. 2018-583 van 14 december 2018.

Het voorstel van beslissing betreft een voorontwerp van besluit waar geen vrije beleidsruimte bestaat en vereist dan ook geen reguleringssimpactanalyse.

## 7. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar principiële goedkeuring te hechten aan bovengenoemd voorontwerp van besluit tot bepaling van de mate waarin bij het bepalen van een onteigeningsvergoeding rekening wordt gehouden met de waardevermeerdering die voortvloeit uit vergunde, gemelde of vrijgestelde handelingen uitgevoerd in een reservatiestrook;
2. de Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, te gelasten over voornoemd voorontwerp van besluit het advies in te winnen van de Raad van State, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen, zoals bepaald in artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

Ben WEYTS

Vlaams minister van Mobiliteit, Openbare Werken,  
Vlaamse Rand, Toerisme en Dierenwelzijn

Koen VAN DEN HEUVEL

Vlaams minister van Omgeving,  
Natuur en Landbouw