Vraag nr. 36
van 29 november 2001
van de heer JOHAN DE ROO

Planbatenregeling – Kadastraal inkomen

In decreetsbepalingen met betrekking tot de ruimtelijke ordening wordt als basis het kadastraal inkomen (Kl) 30.000 frank gehanteerd om de betaling van planbaten te eisen.

Er is echter enige verwarring ontstaan na tegenstrijdige uitspraken en publicaties.

1. Geldt in de planbatenregeling nu de historische of de huidige index ?

2. Zal op het ogenblik van het in werking treden van de gemeentelijke uitvoeringsplannen het historische Kl of het huidige Kl van toepassing zijn ?

Antwoord

Artikel 88, §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening stelt dat planbaten zijn verschuldigd "wanneer, op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, een perceel in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen overeenkomstig artikel 99, §1, 1°, of te verkavelen, waarvoor het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat plan niet in aanmerking kwam".

Artikel 88, §2 bevat een aantal ontheffingsgronden voor de planbatenregeling. Zo zijn onder meer geen planbaten verschuldigd "wanneer op basis van het in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan een perceel met een vergunde woning in aanmerking komt voor een stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig artikel 99, § 1, 1°, terwijl de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat plan voor die woning toepassing kon gemaakt worden van de bepalingen van artikel 145bis en 195bis, eerste lid, 1°, 2° en 3°." Op de net geciteerde ontheffing heeft de decreetgever echter een tweetal uitzonderingen gemaakt. Naast de uitzondering voor gevallen waarin een speculatieve meerwaarde werd gerealiseerd, staat er ook te lezen: "De vrijstelling van de planbaten bedoeld in het eerste lid, 4° geldt niet voor woningen, met een kadastraal inkomen hoger dan 750 euro, in één van de volgende gevallen :

– als het aantal woongelegenheden op het perceel wordt verhoogd;

– als er een gehele of gedeeltelijke wijziging van de hoofdfunctie van de woning naar een andere dan de woonfunctie wordt toegestaan, zoals bedoeld in artikel 99, §1, 6° ;

– als de volumenormen vervat in artikel 145bis en 195bis, eerste lid, 1° met meer dan 25% worden overschreden.

De Vlaamse regering stelt hiervoor de nadere regels vast."

Planbaten ontstaan bij het in werking treden van een plan. Voor de toepassing van de hierboven aangehaalde uitzonderingsregeling op de ontheffing van planbaten, gekoppeld aan een bepaald kadastraal inkomen, lijkt het mij dus vanuit juridisch-technisch oogpunt voor de hand te liggen het kadastraal inkomen in aanmerking te nemen zoals het geldt op het ogenblik van het in werking treden van het plan. De decreettekst bevat geen aanwijzingen in andere zin.

Voormelde stellingname wordt bevestigd in de notulen van de betrokken commissiebesprekingen, waar terzake expliciet wordt gestipuleerd, ik citeer : "Het betreft het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen, zoals bekend op het moment van de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan" *(Stuk 720 (2000-2001) – Nr. 4, blz. 34 – red.)*.

Eventuele onduidelijkheden terzake kunnen mogelijk worden opgelost in het uitvoeringsbesluit dat in de bovenvermelde decretale tekst wordt vooropgesteld. Wenst men een volledig andere invalshoek te hanteren (bijvoorbeeld een momentopname op datum van inwerkingtreding van het decreet van 13 juli 2001 over de zonevreemde woningen), dan zal hiertoe de decreettekst moeten worden gewijzigd.

In de vraagstelling wordt gewag gemaakt van "tegenstrijdige uitspraken en publicaties" over het onderwerp. Graag ontving ik van de Vlaamse volksvertegenwoordiger nadere informatie over welke uitspraken en publicaties het gaat, zodat de argumenten die eventueel aan bepaalde standpunten ten grondslag liggen, kunnen worden onderzocht.