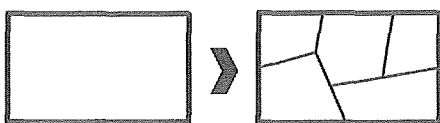


Bijlage Berekeningsmethode van de eigenaarswaarde in het kader van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023.

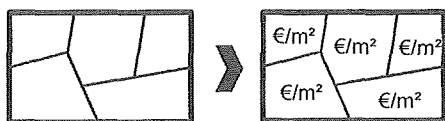
1 STAPPEN IN HET BEPALEN VAN DE EIGENAARSWAARDE

De eigenaarswaarde¹ wordt berekend volgens een gestandaardiseerde methode² in opeenvolgende stappen:

- Het te waarden perceel wordt opgedeeld in perceelsdelen op basis van een aantal primaire waardebepalende factoren (zie hoofdstuk 2).

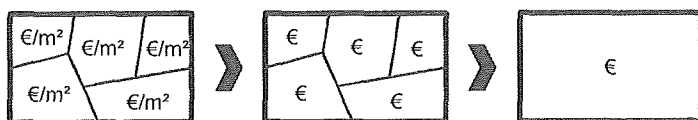


- Voor elk perceelsdeel wordt een referentie-eenheidsprijs berekend, in euro per vierkante meter, op basis van vergelijkingspunten (zie hoofdstuk 3).
- Voor elk perceelsdeel wordt een aangepaste eenheidsprijs, in euro per vierkante meter, berekend via de volgende deelstappen (zie hoofdstuk 4):
 - aanpassing van de eenheidsprijs in functie van de oppervlakte van het perceel en de evolutie van de verkoopprijzen op basis van een jaarlijkse index (zie titel 4.1);
 - aanpassing van de eenheidsprijs in functie van primaire waardebepalende factoren (zie titel 4.2); en
 - aanpassing van de eenheidsprijs in functie van secundaire waardebepalende factoren (zie titel 4.3).



De totale eigenaarswaarde van het perceel³ wordt berekend, via de volgende deelstappen (zie hoofdstuk 5):

- berekening van de eigenaarswaarde van elk perceelsdeel door de aangepaste eenheidsprijs te vermenigvuldigen met de oppervlakte (zie titel 5.1);
- optelling van de eigenaarswaarden van alle perceelsdelen (zie titel 5.1); en
- eventuele aanpassing in functie van aanwezige constructies en opstanden (zie titel 5.2);



¹ Als vermeld in artikel 14 van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023

² Conform artikel 31, eerste lid, 1° van het besluit van de Vlaamse Regering over het realisatiegericht instrumentarium

³ De eigenaarswaarde wordt enkel berekend voor dat deel van het perceel dat in aanmerking komt voor een eigenaarsvergoeding, indien een eigenaarsvergoeding berekend wordt, of het deel van het perceel waarvoor een bestemmingswijziging aanleiding kan geven tot een planbatenheffing, indien een vermoede meerwaarde wordt berekend. Als de aanwezige constructies of opstanden niet van waarde veranderen, wordt hun waarde buiten beschouwing gelaten bij de berekening van de eigenaarswaarde

- De eigenaarswaarde wordt berekend per zakelijk gerechtigde, via de volgende deelstappen (zie hoofdstuk 6):
 - berekening van het aandeel in de eigenaarswaarde op basis van het zakelijk recht (zie titel 6.1); en
 - aanpassing van de eigenaarswaarde per zakelijk gerechtigde in functie van het verwervingstijdstip en de ouderdom van de bestemming (zie titel 6.2).

De landcommissie kan, mits gegronde motivering en in zeer uitzonderlijke gevallen, van deze methodiek of van sommige stappen in deze methodiek afwijken. Dit kan bijvoorbeeld door gebruik te maken van de zogenaamde residuele methode bij projectgronden. De motivering voor de afwijking wordt opgenomen in het schaderapport⁴, meerwaarderapport⁵, schaderamingsrapport⁴ of meerwaarderamingsrapport⁶.

2 OPDELING VAN HET PERCEEL IN PERCEELSDLEN VOLGENS PRIMAIRE WAARDEBEPALENDE FACTOREN

Het te waarden perceel wordt opgedeeld in verschillende perceelsdelen. Deze opdeling gebeurt op basis van de volgende primaire waardebepalende factoren:

- de bestemmingscategorie die van kracht is in de ruimtelijke ordening;
- voor woonreservegebied: het ontwikkelingsperspectief voor dat woonreservegebied⁷;
- de ligging van het perceel ten opzichte van een voldoende uitgeruste weg (uitgezonderd de bestemmingscategorieën ‘overig groen’ en ‘overige zachte bestemmingen’);
- voor de bestemmingscategorie ‘wonen’ als het perceel gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg: de ligging binnen of buiten een zone van 50m ten opzichte van die uitgeruste weg; en
- de overstromingsgevoeligheid (uitgezonderd de bestemmingscategorieën ‘reservaat en natuur’, ‘bos’ en ‘overig groen’).

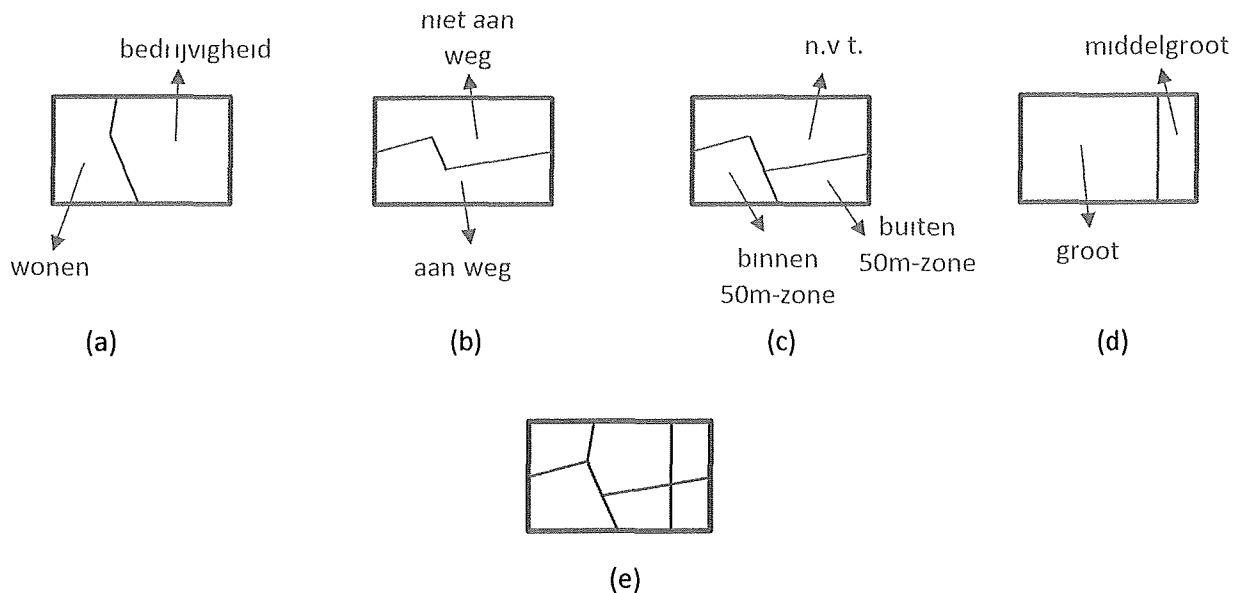
Elke unieke combinatie van deze primaire factoren vormt een afzonderlijk perceelsdeel, dat in de volgende stappen afzonderlijk gewaardeerd zal worden. Een overzicht van alle mogelijke combinaties is terug te vinden in appendix 7.1.

⁴ Als vermeld in artikel 7 van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023

⁵ Als vermeld in artikel 2 6 10, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

⁶ Als vermeld in artikel 2 6 10, §2/1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

⁷ Het ontwikkelingsperspectief van een woonreservegebied wordt bepaald op grond van een beleidsuitspraak in het geldende gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan over de wenselijkheid van de bebouwing van het woonreservegebied in kwestie, conform artikel 32, §1, eerste lid, 2°, van het besluit van de Vlaamse Regering over het realisatiegericht instrumentarium



Figuur 1 Voorbeeld van een indeling van een perceel in verschillende perceelsdelen met (a) indeling volgens bestemmingscategorie, (b) indeling volgens de ligging ten opzichte van een uitgeruste weg, (c) indeling volgens de afstand van 50 m t o v de weg, (d) indeling volgens overstromingsgevoeligheid, en (e) de resulterende indeling in perceelsdelen

3 BEREKENING VAN DE REFERENTIE-EENHEIDSPRIJS VAN DE PERCEELSDLEN

In deze stap wordt voor elk perceelsdeel een referentie-eenheidsprijs berekend. Dit is de waarde per vierkante meter die als uitgangspunt dient voor de verdere waardebeoordeling van het perceelsdeel.

3.1 REFERENTIEPERCEEL

Voor elk perceelsdeel wordt, op basis van de bestemmingscategorie, een referentie-eenheidsprijs berekend. Dit is de gemiddelde verkoopprijs voor een 'referentieperceel' binnen die bestemmingscategorie. Een referentieperceel wordt gedefinieerd als een perceel dat voldoet aan volgende kenmerken:

- onbebouwd;
- niet overstromingsgevoelig (uitgezonderd de bestemmingscategorieën 'reservaat en natuur', 'bos' en 'overig groen');
- gelegen aan een voldoende uitgeruste weg (uitgezonderd de bestemmingscategorieën 'overig groen' en 'overige zachte bestemmingen');
- volledig gelegen binnen een zone van 50 meter van de uitgeruste weg (enkel voor de bestemmingscategorie 'wonen'); en
- niet gelegen in woonreservegebied (enkel voor de bestemmingscategorie 'wonen').

Tabel 1 biedt een overzicht van de eigenschappen van een referentieperceel per bestemmingscategorie.

	onbebouwd	niet overstromings- gevoelig	gelegen aan een voldoende uitgeruste weg	volledig gelegen binnen een zone van 50 meter van de uitgeruste weg	niet gelegen in woonreserve- gebied
wonen	✓	✓	✓	✓	✓
recreatie	✓	✓	✓		
bedrijvigheid	✓	✓	✓		
overige harde bestemming	✓	✓	✓		
reservaat en natuur	✓		✓		
bos	✓		✓		
overig groen	✓				
landbouw	✓	✓	✓		
overige zachte bestemming	✓	✓			

Tabel 1 Eigenschappen van een referentieperceel per bestemmingscategorie

In de volgende titels wordt verduidelijkt hoe deze referentie-eenheidsprijs concreet wordt berekend op basis van vergelijkingspunten.

3.2 SELECTIE VAN VERGELIJKINGSPUNTEN

De referentie-eenheidsprijs wordt berekend op basis van vergelijkingspunten. Dit zijn percelen in de omgeving die recent werden verkocht en die voldoen aan de eigenschappen van een referentieperceel.

Per bestemmingscategorie worden de 50 dichtstbijzijnde vergelijkingspunten geselecteerd, op voorwaarde dat ze:

- gelegen zijn in dezelfde bestemmingscategorie als het te schatten perceelsdeel;
- voldoen aan de kenmerken van een referentieperceel van de bestemmingscategorie;
- een transactiedatum van verkoop hebben binnen de drie jaar voorafgaand aan de referentiedatum⁸ van de waardebepaling; en
- binnen een straal van 30 kilometer van het te waarden perceelsdeel liggen

Als er minder dan 10 geschikte vergelijkingspunten worden gevonden, worden ook oudere transacties in rekening gebracht, tot maximaal zes jaar terug.

⁸ Conform artikel 31, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering over het realisatiegericht instrumentarium

Als ook dan het aantal vergelijkingspunten onvoldoende blijft, zoekt de landcommissie naar transacties die qua kenmerken zo goed mogelijk overeenkomen met het te waarden perceelsdeel of perceel. In dat geval wordt afgeweken van de definitie van een referentieperceel en wordt gerekend met de effectieve eigenschappen van het te waarden perceelsdeel of perceel. De stappen uit hoofdstukken 3 en 4 worden dan niet verder toegepast, met uitzondering van indexering (titels 3.3 en 4.1.2), oppervlaktecorrectie (titels 3.4 en 4.1.1) en de aanpassing op basis van secundaire factoren (titel 4.3).

3.3 INDEXERING

Voor elk geselecteerd vergelijkingspunt wordt de eenheidsprijs (EP_{vp}) berekend, in euro per vierkante meter, door de totale verkoopprijs te delen door de oppervlakte van het perceel.

$$EP_{vp} = \frac{\text{totale verkoopprijs}}{\text{oppervlakte}}$$

Aangezien de transacties op verschillende tijdstippen plaatsvonden, wordt de EP_{vp} aangepast om rekening te houden met inflatie of deflatie. Dit gebeurt via een jaarlijkse indexcoëfficiënt ($coeff_{index}$), die per bestemmingscategorie is vastgelegd op basis van mediaanprijzen op Vlaams niveau. Zo worden alle eenheidsprijzen omgerekend naar het basisjaar 2018, wat resulteert in de geïndexeerde eenheidsprijs (GEP_{vp}).

$$GEP_{vp} = \frac{EP_{vp}}{coeff_{index}}$$

Tabel 2 toont de jaarlijkse indexcoëfficiënten per bestemmingscategorie.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 ⁹	2026 ⁹
wonen	1	1,027793	0,991680	1,041290	1,071517	1,140821	1,252434	1,252434	1,252434
recreatie	1	1,085056	0,970865	1,806861	1,023496	1,174812	1,174812	1,174812	1,174812
overig groen	1	1,101083	1,297834	1,070397	1,263538	1,030686	1,178700	1,178700	1,178700
bedrijvigheid	1	1,022444	0,965444	1,111111	1,090111	1,222222	1,388889	1,388889	1,388889
reservaat en natuur	1	1,095890	1,141553	1,173516	1,369863	1,406393	1,447489	1,447489	1,447489
bos	1	0,921986	0,950355	1,063830	1,063830	1,099291	1,081560	1,081560	1,081560
landbouw	1	1,084444	1,111111	1,191111	1,266667	1,357778	1,488889	1,488889	1,488889
overige zachte bestemmingen	1	1	1	1	1	1	1	1	1
overige harde bestemmingen	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Tabel 2 Jaarlijkse indexcoëfficiënt ($coeff_{index}$) per bestemmingscategorie. De coëfficiënten zijn berekend op basis van de Vlaamse mediaanprijzen, waarbij elk jaar werd vergeleken met het basisjaar 2018

⁹ Voor de jaren 2025 en 2026 is nog geen volledig jaar aan transactedata beschikbaar. Daarom wordt voor deze jaren dezelfde indexering toegepast als voor het jaar 2024

3.3.1 Voorbeeldberekening

Een vergelijkingspunt in de bestemmingscategorie 'wonen', een perceel met een oppervlakte van 500 m², werd in 2023 verkocht voor 100.000,00 euro. De eenheidsprijs EP_{vp} wordt als volgt berekend:

$$EP_{vp} = \frac{\text{totale verkoopprijs}}{\text{oppervlakte}} = \frac{\text{€ } 100.000,00}{500 \text{ m}^2} = 200,00 \text{ €/m}^2$$

De geïndexeerde eenheidsprijs (GEP_{vp}), omgerekend naar het basisjaar 2018, wordt berekend met de indexcoëfficiënt voor 'wonen' in 2023: 1,140821.

$$GEP_{vp} = \frac{EP_{vp}}{\text{coeff}_{index}} = \frac{200,00 \text{ €/m}^2}{1,140821} = 175,31 \text{ €/m}^2$$

3.4 OPPERVLAKTECORRECTIE

Uit een analyse¹⁰ op Vlaams niveau blijkt dat de oppervlakte van een perceel een significante invloed heeft op de eenheidsprijs binnen de bestemmingscategorie 'wonen', met uitzondering van woonreservegebieden waarvoor het ontwikkelperspectief 'beleidsmatig geen uitspraak' of 'beleidsmatig niet ontwikkelbaar' geldt. Voor deze percelen wordt de geïndexeerde eenheidsprijs (GEP_{vp}) vermenigvuldigd met een oppervlaktecoëfficiënt (coeff_{opp}). Dit resulteert in de oppervlakte-gecorrigeerde geïndexeerde eenheidsprijs ($GGEP_{vp}$), uitgedrukt in euro per vierkante meter. De $GGEP_{vp}$ herrekent de GEP_{vp} naar een standaard perceelsgrootte¹¹ en zorgt voor een correcte vergelijking tussen percelen van verschillende omvang.

$$GGEP_{vp} = GEP_{vp} \times \text{coeff}_{opp}$$

Voor alle andere percelen geldt:

$$GGEP_{vp} = GEP_{vp}$$

3.4.1 Berekening van de oppervlakte-coëfficiënt

Om de coëfficiënt vast te leggen, werd op Vlaams niveau en per groep van 100 m² (bv. alle percelen tussen 150 en 250 m²) een mediaan $GGEP_{vp}$ berekend. Op basis van deze mediaan $GGEP_{vp}$ -waarden werd een lineair model opgesteld dat de relatie tussen geïndexeerde eenheidsprijs en oppervlakte¹² beschrijft. Dit lineair model leidt tot de volgende coëfficiënt:

¹⁰ Uitgevoerd door onderzoekscentrum Duurzaam Ruimtegebruik en Mobiliteit, Hogeschool Gent

¹¹ De standaard perceelsgrootte is gelijk aan 980,31 m²

¹² Voor de berekening van coeff_{opp} voor een vergelijkingspunt, wordt enkel oppervlakte_{wonen} van dat vergelijkingspunt in rekening gebracht. Dit is de oppervlakte binnen het volledige vergelijkingspunt dat gelegen is in 'wonen', met uitzondering van woonreservegebieden waarvoor het ontwikkelperspectief 'beleidsmatig geen uitspraak' of 'beleidsmatig niet ontwikkelbaar' geldt

- voor percelen kleiner dan 150 m²:

$$coeff_{opp} = \frac{283,00}{-0,0859142 \times 150 + 367,222871}$$

- voor percelen tussen 150m² en 3450 m²:

$$coeff_{opp} = \frac{283,00}{-0,0859142 \times oppervlakte_{wonen} + 367,222871}$$

- voor percelen groter dan 3450 m²:

$$coeff_{opp} = \frac{283,00}{-0,0859142 \times 3450 + 367,222871}$$

3.4.2 Voorbeeldberekening

Een vergelijkingspunt in de bestemmingscategorie ‘wonen’, een perceel met een oppervlakte van 500 m², heeft een GEP_{vp} van 175,31 €/m² (zie titel 3.3.1). De oppervlakte-coëfficiënt coeff_{opp} wordt als volgt berekend:

$$coeff_{opp} = \frac{283,00}{-0,0859142 \times 500 + 367,222871} = 0,872741$$

De oppervlakte-gecorrigeerde geïndexeerde eenheidsprijs (GGEP_{vp}) wordt dan:

$$GGEP_{vp} = GEP_{vp} \times coeff_{opp} = 175,31 \text{ €/m}^2 \times 0,872741 = 153,00 \text{ €/m}^2$$

3.5 VERWIJDEREN VAN STATISTISCHE UITSCHIETERS

Na toepassing van de indexering en de oppervlaktecorrectie worden de GGEP_{vp} -waarden van alle vergelijkingspunten opgelijst. Om de invloed van extreme waarden op de waardebeoordeling te beperken, worden statistische uitschieters verwijderd op basis van de interkwartielafstand (IKW).

De interkwartielafstand (IKW) is het verschil tussen de GGEP_{vp} van het derde kwartiel (GGEP_{Q3}, 75% van de vergelijkingspunten hebben een lagere GGEP_{vp}) en van het eerste kwartiel (GGEP_{Q1}, 25% van de vergelijkingspunten hebben een lagere GGEP_{vp}) van de GGEP_{vp} -waarden van de vergelijkingspunten.

$$IKW = GGEP_{Q3} - GGEP_{Q1}$$

Een vergelijkingspunt wordt als uitschieter beschouwd en uitgesloten als:

- de GGEP_{vp} lager is dan:

$$GGEP_{Q1} - 1,5 \times IKW$$

- of hoger is dan:

$$GGEP_{Q3} + 1,5 \times IKW$$

Deze methode zorgt ervoor dat enkel representatieve markttransacties worden meegenomen in de verdere waardebeoordeling.

3.6 BEREKENING VAN DE REFERENTIE-EENHEIDSPRIJS

Op basis van de geselecteerde vergelijkingspunten wordt de referentie oppervlakte-gecorrigeerde geïndexeerde eenheidsprijs ($GGEP_{ref}$) berekend. Dit is het rekenkundig gemiddelde van de $GGEP_{vp}$ -waarden van de geselecteerde transacties, uitgedrukt in euro per vierkante meter:

$$GGEP_{ref} = \frac{\sum GGEP_{vp}}{\text{aantal vergelijkingspunten}}$$

De $GGEP_{ref}$ weerspiegelt de eenheidsprijs van een referentieperceel¹³:

- binnen de betreffende bestemmingscategorie;
- in overeenstemming met de lokale markt (zie titel 3.2);
- omgerekend naar het basisjaar 2018 (zie titel 3.3); en
- met een standaard oppervlakte¹⁴ (zie titel 3.4);

Deze referentie-eenheidsprijs vormt het uitgangspunt voor de verdere waardebeoordeling. In de volgende hoofdstukken wordt deze referentie-eenheidsprijs aangepast op basis van de specifieke eigenschappen van het te schatten perceelsdeel, zoals ligging, oppervlakte, overstromingsgevoeligheid en ontwikkelingsperspectief.

4 BEREKENING VAN DE EENHEIDSPRIJS VAN DE PERCEELSDLEN

4.1 AANPASSING VAN DE EENHEIDSPRIJS IN FUNCTIE VAN OPPERVLAKTE EN JAARLIJKSE INDEX

Op basis van de referentie-eenheidsprijzen per bestemmingscategorie worden de eenheidsprijzen berekend voor de verschillende perceelsdelen (zie hoofdstuk 2).

In deze stap wordt de eenheidsprijs voor elk perceelsdeel berekend, vertrekkend van de referentie-eenheidsprijs voor de bestemmingscategorie en rekening houdend met de oppervlakte van het perceel en het jaar van de referentiedatum¹⁵ van de schatting.

¹³ Zoals gedefinieerd in titel 3.1

¹⁴ De standaard perceelsgrootte is gelijk aan 980,31 m²

¹⁵ Conform artikel 31, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering over het realisatiegericht instrumentarium

4.1.1 Aanpassing in functie van oppervlakte

Voor perceelsdelen binnen de bestemmingscategorie 'wonen', met uitzondering van woonreservegebieden waarvoor het ontwikkelperspectief 'beleidsmatig geen uitspraak' of 'beleidsmatig niet ontwikkelbaar' is, wordt de geïndexeerde eenheidsprijs voor het perceelsdeel (GEP_{ref}) als volgt berekend:

$$GEP_{ref} = \frac{GGEP_{ref}}{coeff_{opp}}$$

Bij de berekening van de coefficient $coeff_{opp}$ wordt een onderscheid gemaakt tussen een perceel aan de weg gelegen en een perceel niet aan de weg gelegen. Voor een perceel dat aan de weg is gelegen, wordt ook nog een onderscheid gemaakt tussen het perceelsdeel dat binnen de zone 50 meter vanaf de weg is gelegen en het perceelsdeel dat erbuiten valt.¹⁶

Voor een perceel aan de weg gelegen, geldt :

- Voor het perceelsdeel dat binnen de zone van 50 meter vanaf de weg is gelegen :
 - oppervlakte perceelsdeel kleiner dan 150 m²:

$$coeff_{opp} = \frac{283,00}{-0,0859142 \times 150 + 367,222871}$$

- oppervlakte perceelsdeel tussen de 150m² en 2250m²:

$$coeff_{opp} = \frac{283,00}{-0,0859142 \times oppervlakte_{wonen, \text{ binnen } 50m} + 367,222871}$$

- oppervlakte perceelsdeel groter dan 2250m² ¹⁷:

$$coeff_{opp} = \frac{283,00}{-0,0859142 \times 2250 + 367,222871}$$

- Voor het perceelsdeel dat buiten de zone van de zone van 50 meter vanaf de weg is gelegen:

$$coeff_{opp} = \frac{283,00}{-0,0859142 \times 650 + 367,222871}$$

¹⁶ Uit het bouwgrondenrapport van het onderzoekscenrum Duurzaam Ruimtegebruik en Mobiliteit, Hogeschool Gent blijkt dat, voor bouwgronden niet gelegen aan de openbare weg, de eenheidsprijs stabiliseert vanaf 650m². Er wordt gekozen om dit effect ook mee te nemen in de gestandaardiseerde methode voor de perceelsdelen buiten de zone 50m van aan de openbare weg en voor de percelen die niet aan de weg gelegen zijn. Hiertoe is het bovenvermelde onderscheid noodzakelijk.

¹⁷ Voor percelen of perceelsdelen groter dan 2250m² vertoont het lineair model, dat de relatie tussen geïndexeerde eenheidsprijs en oppervlakte bepaalt, een te grote afwijking tussen de berekende (geïndexeerde) eenheidsprijs en de waargenomen mediaan (geïndexeerde) eenheidsprijs, waardoor de $coeff_{opp}$ weinig betrouwbaar wordt om de eigenaarswaarde van een individueel perceel te bepalen.

Voor een perceel dat niet aan de weg is gelegen, geldt:

$$coeff_{opp} = \frac{283,00}{-0,0859142 \times 650 + 367,222871}$$

4.1.2 Aanpassing in functie van jaarlijkse index

De berekende GEP_{ref} is uitgedrukt voor het basisjaar 2018. Om deze te actualiseren naar het jaar van de referentiedatum^{Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd}, wordt een indexcoëfficiënt ($coeff_{index}$) toegepast. Deze index kan teruggevonden worden in Tabel 2. Het resultaat van die indexering is de referentie-eenheidsprijs voor het perceelsdeel (EP_{ref}), in euro per vierkante meter.

$$EP_{ref} = GEP_{ref} \times coeff_{index}$$

4.1.3 Voorbeeldberekening

Voor een perceelsdeel aan de weg gelegen in de bestemmingscategorie 'wonen' werd op basis van vergelijkingspunten (zie hoofdstuk 3) een $GGEP_{ref}$ van 250 €/m² bekomen. De oppervlakte van het volledige perceel dat gelegen is in 'wonen' of in 'woonuitbreidingsgebied' met ontwikkelperspectief 'beleidsmatig ontwikkelbaar' bedraagt 1200 m², hiervan ligt 500m² binnen de zone 50 meter vanaf de weg. De oppervlaktecoëfficiënt $coeff_{opp}$ wordt als volgt berekend:

- Voor het perceelsdeel binnen de zone 50 meter vanaf de weg:

$$coeff_{opp} = \frac{283,00}{-0,0859142 \times 500 + 367,222871} = 0,872741$$

- Voor het perceelsdeel buiten de zone 50 meter vanaf de weg:

$$coeff_{opp} = \frac{283,00}{-0,0859142 \times 650 + 367,222871} = 0,908861$$

De GEP_{ref} wordt dan:

- Voor het perceelsdeel binnen de zone 50 meter vanaf de weg

$$GEP_{ref} = \frac{GGEP_{ref}}{coeff_{opp}} = \frac{250 \text{ €/m}^2}{0,872741} = 286,45 \text{ €/m}^2$$

- Voor het perceelsdeel buiten de zone 50 meter vanaf de weg:

$$GEP_{ref} = \frac{GGEP_{ref}}{coeff_{opp}} = \frac{250 \text{ €/m}^2}{0,908861} = 275,07 \text{ €/m}^2$$

De referentiedatum¹⁸ voor het te schatten perceelsdeel is 30 januari 2025. Aangezien $coeff_{index}$ voor de bestemmingscategorie 'wonen' voor 2025 gelijk is aan 1,252434, wordt de referentie-eenheidsprijs voor het perceelsdeel als volgt berekend:

- Voor het perceelsdeel binnen de zone 50 meter vanaf de weg:

$$EP_{ref} = GEP_{ref} \times coeff_{index} = 286,45 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 1,252434 = 358,76 \text{ €/m}^2$$

- Voor het perceelsdeel buiten de zone 50 meter vanaf de weg.

$$EP_{ref} = GEP_{ref} \times coeff_{index} = 275,07 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 1,252434 = 344,51 \text{ €/m}^2$$

4.2 AANPASSING VAN DE EENHEIDSPRIJS IN FUNCTIE VAN PRIMAIRE WAARDEBEPALENDE FACTOREN

De te waarderen perceelsdelen beschikken niet altijd over de kenmerken van een referentieperceel¹⁹, zoals verondersteld bij de referentie-eenheidsprijs. Ze kunnen afwijken van de vergelijkingspunten op het vlak van bepaalde primaire waardebepalende factoren.

Om de prijs aan te passen aan deze verschillen, worden volgende coëfficiënten gebruikt:

- het ontwikkelingsperspectief van een woonreservegebied: $coeff_{WRG}$;
- de ligging ten opzichte van een uitgeruste weg: $coeff_{weg}$;
- de ligging ten opzichte van de zone van 50 meter vanaf de weg: $coeff_{50m}$; en
- de overstromingsgevoeligheid: $coeff_{overstr}$.

Om de berekening te vereenvoudigen, worden deze vier coëfficiënten gecombineerd tot één overkoepelende coëfficiënt ($coeff_{fact}$), berekend als:

$$coeff_{fact} = coeff_{WRG} \times coeff_{weg} \times coeff_{50m} \times coeff_{overstr}$$

Er zijn op basis van mediaanprijzen op Vlaams niveau coëfficiënten vastgelegd voor alle mogelijke combinaties van deze factoren. Deze coëfficiënten zijn opgenomen in appendix 7.1.

¹⁸ Conform artikel 31, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering over het realisatiegericht instrumentarium

¹⁹ Zoals gedefinieerd in titel 3.1

Door de overkoepelende coefficient $coeff_{fact}$ te vermenigvuldigen met de eerder berekende referentie-eenheidsprijs voor het perceelsdeel (EP_{ref}) uit titel 4.1, wordt de aangepaste eenheidsprijs voor het perceelsdeel ($EP_{aangepast}$) bekomen:

$$EP_{aangepast} = EP_{ref} \times coeff_{fact}$$

Deze aangepaste eenheidsprijs, uitgedrukt in euro per vierkante meter, houdt rekening met de specifieke kenmerken van het perceelsdeel en vormt de basis voor de verdere waardebeoordeling.

4.2.1 Voorbeeldberekening

Het te schatten perceelsdeel heeft de volgende kenmerken:

- het is gelegen in de bestemmingscategorie 'wonen';
- het is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg;
- het is deels gelegen binnen en buiten de 50 m van deze uitgeruste weg;
- het heeft een middelgrote kans op overstroming; en
- het ontwikkelperspectief is niet van toepassing, aangezien het perceelsdeel niet gelegen is in een woonreservegebied.
- Het perceelsdeel binnen de 50m heeft een EP_{ref} van 358,76 €/m², het perceelsdeel buiten de 50m heeft EP_{ref} van 344,51 €/m² (zie titel 4.1.3);

Bovenvermelde combinatie van primaire waardebeoordelende factoren:

- Voor het perceelsdeel binnen de zone 50 meter vanaf de weg komt EP_{ref} overeen met een $coeff_{fact}$ gelijk aan 0,8 (zie appendix 7.1).
De aangepaste eenheidsprijs van dit perceelsdeel wordt als volgt berekend:

$$EP_{aangepast} = EP_{ref} \times coeff_{fact} = 358,76 \text{ €/m}^2 \times 0,8 = 287 \text{ €/m}^2$$

- Voor het perceelsdeel buiten de zone 50 meter vanaf de weg komt EP_{ref} overeen met een $coeff_{fact}$ gelijk aan 0,277378 (zie appendix 7.1).
De aangepaste eenheidsprijs van dit perceelsdeel wordt als volgt berekend:

$$EP_{aangepast} = EP_{ref} \times coeff_{fact} = 344,51 \text{ €/m}^2 \times 0,277378 = 95,56 \text{ €/m}^2$$

4.3 AANPASSING VAN DE EENHEIDSPRIJS IN FUNCTIE VAN SECUNDAIRE WAARDEBEPALLENDE FACTOREN

Naast de primaire factoren kunnen ook secundaire waardebeoordelende factoren een invloed hebben op de waarde van een perceelsdeel. Deze worden echter enkel in rekening gebracht wanneer de landcommissie oordeelt dat ze een significante impact hebben op de eigenaarswaarde.

Het gaat hierbij onder meer om.

- de cultuurwaarde;
- het bestaan van pacht en erfdienstbaarheden;
- de technische bebouwbaarheid; en
- het stedenbouwkundig in aanmerking komen voor bebouwing.

De beoordeling van deze factoren gebeurt op basis van de expertise en professionele inschatting van de expert waardebeoordeling. Enkel wanneer deze elementen een relevante invloed uitoefenen op de eigenaarswaarde, worden ze meegenomen in de uiteindelijke waardebeoordeling.

5 BEREKENING VAN DE EIGENAARSWAARDE VAN HET PERCEEL

5.1 SOM VAN DE EIGENAARSWAARDE VAN DE PERCEELSDLEN

De eigenaarswaarde van elk perceelsdeel wordt berekend door de aangepaste eenheidsprijs ($EP_{aangepast}$) te vermenigvuldigen met de oppervlakte van dat perceelsdeel:

$$eigenaarswaarde_{pd} = EP_{aangepast} \times oppervlakte_{pd}$$

De totale eigenaarswaarde van het volledige perceel wordt vervolgens bekomen door de eigenaarswaardes van alle perceelsdelen op te tellen:

$$eigenaarswaarde = \sum eigenaarswaarde_{pd}$$

5.2 AANPASSING VAN DE EIGENAARSWAARDE IN FUNCTIE VAN DE CONSTRUCTIES EN OPSTANDEN

Als de waarde van de aanwezige constructies en opstanden verschilt vóór en na de inwerkingtreding van de bestemmingswijziging²⁰, worden ze bijkomend in rekening gebracht. Dit gebeurt door hun waarde toe te voegen aan de eerder berekende eigenaarswaarde van het perceel. In alle andere gevallen wordt de waarde van de constructies en opstanden niet meegerekend.

De raming van deze waarde gebeurt op basis van de expertise en professionele inschatting van de expert waardebeoordeling.

²⁰ Of gebruiksbeperking in het geval van een eigenaarsvergoeding

6 BEREKENING VAN DE EIGENAARSWAARDE VAN DE ZAKELIJK GERECHTIGDE

De eigenaarswaarde van het perceel per zakelijk gerechtigde, de eigenaarswaarde_{zg}, wordt berekend op basis van de eigenaarswaarde van het perceel²¹. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op de berekening van de vermoede meerwaarde in het kader van een planbatenheffing. In het geval van een eigenaarsvergoeding worden zowel het aandeel als de vorm van het zakelijk recht (coeff_{recht}), evenals het verwervingstijdstip en de ouderdom van de bestemming (coeff_{verw})²² in rekening gebracht.

$$eigenaarswaarde_{zg} = eigenaarswaarde \times coeff_{recht} \times coeff_{verw}$$

6.1 BEREKENING VAN HET AANDEEL OP BASIS VAN HET ZAKELIJK RECHT

6.1.1 Volle eigendom

Wanneer een zakelijk gerechtigde het perceel in volle eigendom (VE) bezit, wordt de coefficient coeff_{recht} gelijkgesteld aan het proportionele aandeel van het zakelijk recht.

Als de zakelijk gerechtigde bijvoorbeeld 2/5 van de volle eigendom bezit, dan is $coeff_{recht} = \frac{2}{5} = 0,4$

6.1.2 Vruchtgebruik van een natuurlijk persoon

Wanneer een zakelijk gerechtigde het perceel in vruchtgebruik (VG) bezit, en de zakelijk gerechtigde is een natuurlijk persoon, dan wordt coeff_{recht} berekend op basis van (1) de omzettingstabellen van het vruchtgebruik, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en als bedoeld in artikel 4.64, §§ 3 en 5, van het Burgerlijk Wetboek; (2) de leeftijd en het geslacht van de zakelijk gerechtigde op de referentiedatum²³ en (3) het proportionele aandeel van het zakelijk recht.

Als de zakelijk gerechtigde bijvoorbeeld een vrouw van 35 jaar is en 1/5 van het vruchtgebruik bezit, en de omzettingstabellen van het vruchtgebruik als gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 3 juli 2025 zijn geldig op de referentiedatum²³, dan is $coeff_{recht} = 0,7366 \times \frac{1}{5} = 0,147320$.

6.1.3 Vruchtgebruik van een rechtspersoon

Wanneer een zakelijk gerechtigde het perceel in vruchtgebruik (VG) bezit, en de zakelijk gerechtigde is een rechtspersoon, dan wordt coeff_{recht} berekend aan de hand van de methode van de Dienst Voorafgaande Beslissingen (DVB), op basis van (1) de netto jaarlijkse huurwaarde²⁴; (2) de waarde van de volle eigendom

²¹ Zoals berekend in hoofdstuk 5

²² Enkel bij een planschadevergoeding of een vergoeding voor aanduiding als watergevoelig openruimtegebied

²³ Conform artikel 31, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering over het realisatiegericht instrumentarium

²⁴ Of berekende huurwaarde op basis van het kadastraal inkomen en de revalorisatiecoëfficiënt, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad

zonder aankoopkosten; (3) de resterende duur van het vruchtgebruik op de referentiedatum²³; en (4) het proportionele aandeel van het zakelijk recht.

$$coeff_{recht} = aandeel_{VG} \times \left[1 - \frac{1}{(1 + actualisatievoet)^{duur\ vruchtgebruik}} \right]$$

waarbij

$$actualisatievoet = \frac{\text{netto jaarlijkse huurwaarde}}{\text{waarde volle eigendom}}$$

Als de zakelijk gerechtigde bijvoorbeeld 2/5 van het vruchtgebruik bezit, de netto jaarlijkse huurwaarde 4.000 euro per jaar bedraagt, de totale eigenaarswaarde van het perceel in volle eigendom 200.000 euro bedraagt en de ingeschatte resterende duur van het vruchtgebruik 15 jaar is, dan wordt $coeff_{recht}$ als volgt berekend:

$$coeff_{recht} = \frac{2}{5} \times \left[1 - \frac{1}{\left[1 + \left(\frac{\text{€ } 4.000}{\text{€ } 200.000} \right) \right]^{15}} \right] = 0,102794$$

6.1.4 Blote eigendom

Wanneer een zakelijk gerechtigde het perceel in blote eigendom (BE) bezit, dan wordt $coeff_{recht}$ berekend op basis van (1) het proportionele aandeel van het zakelijk recht; en (2) de reeds berekende aandelen van het vruchtgebruik en de volle eigendom.

$$coeff_{recht} = \frac{aandeel_{BE}}{\sum aandeel_{BE}} \times \left(1 - \sum coeff_{recht,VE} - \sum coeff_{recht,VG} \right)$$

Als de zakelijk gerechtigde bijvoorbeeld 1/5 van de blote eigendom bezit, en de andere zakelijk gerechtigden bezitten respectievelijk 2/5 van de volle eigendom (met $coeff_{recht} = 0,4$), 1/5 van het vruchtgebruik (met $coeff_{recht} = 0,147320$), 2/5 van het vruchtgebruik (met $coeff_{recht} = 0,102794$) en 2/5 van de blote eigendom, dan wordt $coeff_{recht}$ als volgt berekend:

$$coeff_{recht} = \frac{\frac{1}{5}}{\frac{1}{5} + \frac{2}{5}} \times (1 - 0,4 - (0,147320 + 0,102794)) = 0,116629$$

6.1.5 Erfpacht en recht van opstal

De berekening van de coefficient $coeff_{recht}$ bij erfpacht en recht van opstal is sterk afhankelijk van de situatie en gebeurt op basis van de beschikbare gegevens in de aangereikte aktes en de expertise en professionele inschatting van de expert waardebeoordeling.

6.2 AANPASSING VAN DE EIGENAARSWAARDE OP BASIS VAN VERWERVINGSTIJDSTIP EN OUDERDOM VAN DE BESTEMMING

In het geval van een planschadevergoeding, of een aanvraag voor een vergoeding voor aanduiding als watergevoelig openruimtegebied, wordt de eigenaarswaarde vóór de inwerkingtreding van de gebruiksbeperking aangepast in functie van het verwervingstijdstip en de ouderdom van de bestemming²⁵. Deze aanpassing wordt niet toegepast wanneer het een berekening voor een schaderamingsrapport betreft²⁶.

De eigenaarswaarde in de situatie vóór de gebruiksbeperking wordt aangepast met behulp van de coefficient $coeff_{verw}$. Als er meerdere ruimtelijke plannen, en dus ook meerdere ouderdommen van bestemming, van toepassing zijn op éénzelfde perceel wordt de coefficient berekend als een gewogen gemiddelde van de coefficienten per plan ($coeff_{verw,plan,i}$), a rato van de oppervlakte:

$$coeff_{verw} = \frac{\sum (coeff_{verw,plan,i} \times oppervlakte_{plan,i})}{\sum oppervlakte_{plan,i}}$$

waarbij:

- $coeff_{verw}$ = coefficient voor tijdstip van verwerving en bestemming voor het perceel en de zakelijk gerechtigde,
- $coeff_{verw,plan,i}$ = coefficient voor tijdstip van verwerving en bestemming voor het deel van het perceel waarop het plan "i" van toepassing was en waarvoor nieuwe stedenbouwkundige voorschriften aanleiding geven tot een planschadevergoeding of een vergoeding voor aanduiding als watergevoelig openruimtegebied, voor de zakelijk gerechtigde; en
- $oppervlakte_{plan,i}$ = oppervlakte van het deel van het perceel waarop het plan "i" van toepassing was en waarvoor nieuwe stedenbouwkundige voorschriften aanleiding geven tot een planschadevergoeding of een vergoeding voor aanduiding als watergevoelig openruimtegebied.

Hierbij wordt $coeff_{verw,plan,i}$ berekend volgens Tabel 3, op basis van:

- M = het aantal volledige jaren tussen (1) het tijdstip van verwerving; en (2) de referentiedatum²⁷; en
- N = het aantal volledige jaren tussen (1) het tijdstip dat het perceel de bestemming verkreeg die gold op de dag voorafgaand aan de referentiedatum²⁷; en (2) de referentiedatum²⁷.

	$M < 7$	$7 \leq M \leq 25$	$M > 25$
$N < 7$	1	1	1

²⁵ Conform artikel 32, §2, tweede tot en met vierde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering over het realisatiegericht instrumentarium

²⁶ Conform artikel 3, zesde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering over het realisatiegericht instrumentarium

²⁷ Conform artikel 31, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering over het realisatiegericht instrumentarium

$7 \leq N \leq 25$	1	$1 - 0,3 \times \sqrt{\frac{M}{25} \times \frac{N}{25}}$	$1 - 0,3 \times \sqrt{\frac{N}{25}}$
$N > 25$	1	$1 - 0,3 \times \sqrt{\frac{M}{25}}$	0,7

Tabel 3 Coefficient $coeff_{verw,plan,i}$ voor de verschillende waarden van M en N

6.2.1 Voorbeeldberekening 1

Een perceel van 1200 m² komt in aanmerking voor een planschadevergoeding naar aanleiding van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat in werking getreden is op 27 juni 2025. Voorheen waren op dit perceel twee ruimtelijke plannen van toepassing, namelijk het gewestplan, dat in werking getreden is op 19 april 1978 en geldig op 800 m² van dit perceel, en een gemeentelijk RUP dat in werking getreden is op 15 juni 2016 en geldig op de resterende 400 m² van dit perceel. Het perceel werd door een zakelijk gerechtigde aangekocht op 30 januari 2010.

Voor het gedeelte van het perceel waarvoor het gewestplan gold:

- M = het aantal volledige jaren tussen het tijdstip van verwerving (30 januari 2010) en de referentiedatum (27 juni 2025).

$$M = 15$$

- N = het aantal volledige jaren tussen het tijdstip dat het perceel de bestemming verkreeg die gold op de dag voorafgaand aan de referentiedatum (19 april 1978) en de referentiedatum (27 juni 2025).

$$N = 47$$

- N is groter dan 25 en M ligt tussen 7 en 25, bijgevolg:

$$coeff_{verw,plan,i} = 1 - 0,3 \times \sqrt{\frac{M}{25}} = 1 - 0,3 \times \sqrt{\frac{15}{25}} = 0,767621$$

Voor het gedeelte waarvoor het gemeentelijk RUP gold:

- M = het aantal volledige jaren tussen het tijdstip van verwerving (30 januari 2010) en de referentiedatum (27 juni 2025).

$$M = 15$$

- N = het aantal volledige jaren tussen het tijdstip dat het perceel de bestemming verkreeg die gold op de dag voorafgaand aan de referentiedatum (15 juni 2016) en de referentiedatum (27 juni 2025)

$$N = 9$$

- Zowel M als N liggen tussen 7 en 25, bijgevolg:

$$coeff_{verw,plan,i} = 1 - 0,3 \times \sqrt{\frac{M}{25} \times \frac{N}{25}} = 1 - 0,3 \times \sqrt{\frac{15}{25} \times \frac{9}{25}} = 0,860573$$

De coefficient $coeff_{verw}$ is bijgevolg:

$$coeff_{verw} = \frac{\sum (coeff_{verw,plan,i} \times oppervlakte_{plan,i})}{\sum oppervlakte_{plan,i}}$$

$$= \frac{0,767621 \times 800 \text{ m}^2 + 0,860573 \times 400 \text{ m}^2}{800 \text{ m}^2 + 400 \text{ m}^2} = 0,798605$$

6.2.2 Voorbeeldberekening 2

Een perceel van 600 m² komt in aanmerking voor een planschadevergoeding naar aanleiding van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat in werking getreden is op 27 juni 2025. Voorheen was op dit perceel één ruimtelijke plan van toepassing, namelijk het gewestplan, dat in werking getreden is op 19 april 1978. Het perceel werd door een zakelijk gerechtigde aangekocht op 1 maart 2020.

Voor het gedeelte van het perceel waarvoor het gewestplan gold.

- M = het aantal volledige jaren tussen het tijdstip van verwerving (1 maart 2020) en de referentiedatum (27 juni 2025).
M = 5
- N = het aantal volledige jaren tussen het tijdstip dat het perceel de bestemming verkreeg die gold op de dag voorafgaand aan de referentiedatum (19 april 1978) en de referentiedatum (27 juni 2025).
N = 47
- M is kleiner dan 7, bijgevolg:
 $coeff_{verw,plan,i} = 1$

De coefficient $coeff_{verw}$ is bijgevolg:

$$coeff_{verw} = \frac{\sum (coeff_{verw,plan,i} \times oppervlakte_{plan,i})}{\sum oppervlakte_{plan,i}} = 1$$

7 APPENDIX

7.1 COËFFICIËNTEN VOOR DE VERSCHILLENDE COMBINATIES VAN PRIMAIRE WAARDEBEPALLENDE FACTOREN

bestemming	ontwikkelperspectief woonreservegebied	wegligging	zone 50 m	overstromings-gevoeligheid	coeff _{WRG}	coeff _{weg}	coeff _{50m}	coeff _{overstr}	coeff _{fact}
wonen	n.v.t.	aan weg	binnen	geen of kleine kans	1,000000	1,000000	1,000000	1,000000	1,000000
wonen	n.v.t.	aan weg	binnen	middelgrote kans	1,000000	1,000000	1,000000	0,800000	0,800000
wonen	n.v.t.	aan weg	binnen	grote kans	1,000000	1,000000	1,000000	0,600000	0,600000
wonen	n.v.t.	aan weg	buiten	geen of kleine kans	1,000000	1,000000	0,346722	1,000000	0,346722
wonen	n.v.t.	aan weg	buiten	middelgrote kans	1,000000	1,000000	0,346722	0,800000	0,277378
wonen	n.v.t.	aan weg	buiten	grote kans	1,000000	1,000000	0,346722	0,600000	0,208033
wonen	n.v.t.	niet aan weg	n.v.t.	geen of kleine kans	1,000000	0,263058	1,000000	1,000000	0,263058
wonen	n.v.t.	niet aan weg	n.v.t.	middelgrote kans	1,000000	0,263058	1,000000	0,800000	0,210446
wonen	n.v.t.	niet aan weg	n.v.t.	grote kans	1,000000	0,263058	1,000000	0,600000	0,157835
woonreservegebied	beleidsmatig ontwikkelbaar	aan weg	binnen	geen of kleine kans	0,876980	1,000000	1,000000	1,000000	0,876980
woonreservegebied	beleidsmatig ontwikkelbaar	aan weg	binnen	middelgrote kans	0,876980	1,000000	1,000000	0,800000	0,701584
woonreservegebied	beleidsmatig ontwikkelbaar	aan weg	binnen	grote kans	0,876980	1,000000	1,000000	0,600000	0,526188
woonreservegebied	beleidsmatig ontwikkelbaar	aan weg	buiten	geen of kleine kans	0,876980	1,000000	0,132660	1,000000	0,116340
woonreservegebied	beleidsmatig ontwikkelbaar	aan weg	buiten	middelgrote kans	0,876980	1,000000	0,132660	0,800000	0,093072
woonreservegebied	beleidsmatig ontwikkelbaar	aan weg	buiten	grote kans	0,876980	1,000000	0,132660	0,600000	0,069804
woonreservegebied	beleidsmatig ontwikkelbaar	niet aan weg	n.v.t.	geen of kleine kans	0,876980	0,069277	1,000000	1,000000	0,060755
woonreservegebied	beleidsmatig ontwikkelbaar	niet aan weg	n.v.t.	middelgrote kans	0,876980	0,069277	1,000000	0,800000	0,048604
woonreservegebied	beleidsmatig ontwikkelbaar	niet aan weg	n.v.t.	grote kans	0,876980	0,069277	1,000000	0,600000	0,036453
woonreservegebied	beleidsmatig geen uitspraak	aan weg	binnen	geen of kleine kans	0,209169	1,000000	1,000000	1,000000	0,209169
woonreservegebied	beleidsmatig geen uitspraak	aan weg	binnen	middelgrote kans	0,209169	1,000000	1,000000	0,800000	0,167335
woonreservegebied	beleidsmatig geen uitspraak	aan weg	binnen	grote kans	0,209169	1,000000	1,000000	0,600000	0,125501
woonreservegebied	beleidsmatig geen uitspraak	aan weg	buiten	geen of kleine kans	0,209169	1,000000	0,298726	1,000000	0,062484
woonreservegebied	beleidsmatig geen uitspraak	aan weg	buiten	middelgrote kans	0,209169	1,000000	0,298726	0,800000	0,052629 ²⁸
woonreservegebied	beleidsmatig geen uitspraak	aan weg	buiten	grote kans	0,209169	1,000000	0,298726	0,600000	0,047366 ²⁸
woonreservegebied	beleidsmatig geen uitspraak	niet aan weg	n.v.t.	geen of kleine kans	0,209169	0,159952	1,000000	1,000000	0,033457
woonreservegebied	beleidsmatig geen uitspraak	niet aan weg	n.v.t.	middelgrote kans	0,209169	0,159952	1,000000	0,800000	0,026766

²⁸ De coeff_{fact} voor deze combinatie aan factoren werd naar boven gecorrigeerd en gelijkgesteld met de overeenkomstige combinatie aan factoren voor beleidsmatig niet ontwikkelbaar in woonreservegebied

bestemming	ontwikkelperspectief woonreservegebied	wegligging	zone 50 m	overstromings- gevoeligheid	coeff _{WRG}	coeff _{weg}	coeff _{50m}	coeff _{overstr}	coeff _{fact}
woonreservegebied	beleidsmatig geen uitspraak	niet aan weg	n.v.t.	grote kans	0,209169	0,159952	1,000000	0,600000	0,021758 ²⁹
woonreservegebied	beleidsmatig niet ontwikkelbaar	aan weg	n.v.t.	geen of kleine kans	0,052629	1,000000	1,000000	1,000000	0,052629
woonreservegebied	beleidsmatig niet ontwikkelbaar	aan weg	n.v.t.	middelgrote kans	0,052629	1,000000	1,000000	1,000000	0,052629
woonreservegebied	beleidsmatig niet ontwikkelbaar	aan weg	n.v.t.	grote kans	0,052629	1,000000	1,000000	0,900000	0,047366
woonreservegebied	beleidsmatig niet ontwikkelbaar	niet aan weg	n.v.t.	geen of kleine kans	0,052629	0,459351	1,000000	1,000000	0,024175
woonreservegebied	beleidsmatig niet ontwikkelbaar	niet aan weg	n.v.t.	middelgrote kans	0,052629	0,459351	1,000000	1,000000	0,024175
woonreservegebied	beleidsmatig niet ontwikkelbaar	niet aan weg	n.v.t.	grote kans	0,052629	0,459351	1,000000	0,900000	0,021758
recreatie	n.v.t.	aan weg	n.v.t.	geen of kleine kans	1,000000	1,000000	1,000000	1,000000	1,000000
recreatie	n.v.t.	aan weg	n.v.t.	middelgrote kans	1,000000	1,000000	1,000000	0,800000	0,800000
recreatie	n.v.t.	aan weg	n.v.t.	grote kans	1,000000	1,000000	1,000000	0,600000	0,600000
recreatie	n.v.t.	niet aan weg	n.v.t.	geen of kleine kans	1,000000	0,367246	1,000000	1,000000	0,367246
recreatie	n.v.t.	niet aan weg	n.v.t.	middelgrote kans	1,000000	0,367246	1,000000	0,800000	0,293797
recreatie	n.v.t.	niet aan weg	n.v.t.	grote kans	1,000000	0,367246	1,000000	0,600000	0,220348
bedrijvigheid	n.v.t.	aan weg	n.v.t.	geen of kleine kans	1,000000	1,000000	1,000000	1,000000	1,000000
bedrijvigheid	n.v.t.	aan weg	n.v.t.	middelgrote kans	1,000000	1,000000	1,000000	0,800000	0,800000
bedrijvigheid	n.v.t.	aan weg	n.v.t.	grote kans	1,000000	1,000000	1,000000	0,600000	0,600000
bedrijvigheid	n.v.t.	niet aan weg	n.v.t.	geen of kleine kans	1,000000	0,656941	1,000000	1,000000	0,656941
bedrijvigheid	n.v.t.	niet aan weg	n.v.t.	middelgrote kans	1,000000	0,656941	1,000000	0,800000	0,525553
bedrijvigheid	n.v.t.	niet aan weg	n.v.t.	grote kans	1,000000	0,656941	1,000000	0,600000	0,394165
overige harde bestemming	n.v.t.	aan weg	n.v.t.	geen of kleine kans	1,000000	1,000000	1,000000	1,000000	1,000000
overige harde bestemming	n.v.t.	aan weg	n.v.t.	middelgrote kans	1,000000	1,000000	1,000000	0,800000	0,800000
overige harde bestemming	n.v.t.	aan weg	n.v.t.	grote kans	1,000000	1,000000	1,000000	0,600000	0,600000
overige harde bestemming	n.v.t.	niet aan weg	n.v.t.	geen of kleine kans	1,000000	0,381099	1,000000	1,000000	0,381099
overige harde bestemming	n.v.t.	niet aan weg	n.v.t.	middelgrote kans	1,000000	0,381099	1,000000	0,800000	0,304879
overige harde bestemming	n.v.t.	niet aan weg	n.v.t.	grote kans	1,000000	0,381099	1,000000	0,600000	0,228659

²⁹ De coeff_{fact} voor deze combinatie aan factoren werd naar boven gecorrigeerd en gelijkgesteld met de overeenkomstige combinatie aan factoren voor beleidsmatig niet ontwikkelbaar in woonreservegebied

bestemming	ontwikkelperspectief woonreservegebied	wegligging	zone 50 m	overstromings- gevoeligheid	coeff _{WRG}	coeff _{weg}	coeff _{50m}	coeff _{overstr}	coeff _{fact}
reservaat en natuur	n.v.t.	aan weg	n.v.t.	n.v.t.	1,000000	1,000000	1,000000	1,000000	1,000000
reservaat en natuur	n.v.t.	niet aan weg	n.v.t.	n.v.t.	1,000000	0,769531	1,000000	1,000000	0,769531
bos	n.v.t.	aan weg	n.v.t.	n.v.t.	1,000000	1,000000	1,000000	1,000000	1,000000
bos	n.v.t.	niet aan weg	n.v.t.	n.v.t.	1,000000	0,773333	1,000000	1,000000	0,773333
overig groen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,000000	1,000000	1,000000	1,000000	1,000000
landbouw	n.v.t.	aan weg	n.v.t.	geen of kleine kans	1,000000	1,000000	1,000000	1,000000	1,000000
landbouw	n.v.t.	aan weg	n.v.t.	middelgrote kans	1,000000	1,000000	1,000000	1,000000	1,000000
landbouw	n.v.t.	aan weg	n.v.t.	grote kans	1,000000	1,000000	1,000000	0,900000	0,900000
landbouw	n.v.t.	niet aan weg	n.v.t.	geen of kleine kans	1,000000	0,843882	1,000000	1,000000	0,843882
landbouw	n.v.t.	niet aan weg	n.v.t.	middelgrote kans	1,000000	0,843882	1,000000	1,000000	0,843882
landbouw	n.v.t.	niet aan weg	n.v.t.	grote kans	1,000000	0,843882	1,000000	0,900000	0,759494
overige zachte bestemming	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	geen of kleine kans	1,000000	1,000000	1,000000	1,000000	1,000000
overige zachte bestemming	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	middelgrote kans	1,000000	1,000000	1,000000	1,000000	1,000000
overige zachte bestemming	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	grote kans	1,000000	1,000000	1,000000	0,900000	0,900000

Tabel 4 Coëfficiënten voor de verschillende combinaties van primaire waardebepalende factoren

7.2 LIJST VAN GEBRUIKTE AFKORTINGEN

afkorting	betekenis
aandeel _{BE}	proportioneel aandeel van de blote eigendom
aandeel _{VE}	proportioneel aandeel van de volle eigendom
aandeel _{VG}	proportioneel aandeel van het vruchtgebruik
BE	blote eigendom
coeff _{50m}	coefficient voor de ligging binnen of buiten de 50 meter-zone vanaf de uitgeruste weg
coeff _{fact}	coefficient die de volgende primaire objectieve factoren in rekening brengt: wegligging, ligging binnen 50 m van een uitgeruste weg, ontwikkelperspectief van een woonreservegebied en overstromingsgevoeligheid
coeff _{index}	jaarlijkse indexcoefficient per bestemmingscategorie
coeff _{opp}	coefficient voor correctie op basis van de oppervlakte van het perceel dat gelegen is in 'wonen', met uitzondering van woonreservegebieden waarvoor het ontwikkelperspectief 'beleidsmatig geen uitspraak' of 'beleidsmatig niet ontwikkelbaar' geldt
coeff _{overstr}	coefficient voor de overstromingsgevoeligheid
coeff _{recht}	coefficient voor het aandeel van een zakelijk gerechtigde in de eigenaarswaarde op basis van het zakelijk recht
coeff _{verw}	coefficient voor tijdstip van verwerving en de ouderdom van de bestemming
coeff _{verw,plan,i}	coefficient voor tijdstip van verwerving en bestemming voor het deel van het perceel waarop het plan "i" van toepassing was en waarvoor nieuwe stedenbouwkundige voorschriften aanleiding geven tot een planschadevergoeding of een vergoeding voor aanduiding als watergevoelig openruimtegebied, voor de zakelijk gerechtigde
coeff _{weg}	coefficient voor de ligging ten opzichte van een uitgeruste weg, aangeduid als ofwel gelegen aan een uitgeruste weg of niet gelegen aan een uitgeruste weg
coeff _{WRG}	coefficient voor het ontwikkelingsperspectief van een woonreservegebied
eigenaarswaarde _{pd}	eigenaarswaarde van het perceelsdeel, in euro
eigenaarswaarde _{zg}	eigenaarswaarde van het perceel per zakelijk gerechtigde, in euro
EP _{aangepast}	aangepaste eenheidsprijs van een perceelsdeel, bekomen door EP _{ref} te vermenigvuldigen met coeff _{fact} , in euro per vierkante meter
EP _{ref}	eenheidsprijs, in euro per vierkante meter, van een referentieperceel ³⁰ in een bepaalde bestemmingscategorie

³⁰ Zoals gedefinieerd in titel 3.1

afkorting	betekenis
EP _{vp}	eenheidsprijs, in euro per vierkante meter, van een vergelijkingspunt
GEP _{ref}	geïndexeerde eenheidsprijs voor een referentieperceel ³⁰ , in euro per vierkante meter
GEP _{vp}	geïndexeerde eenheidsprijs, in euro per vierkante meter, van een vergelijkingspunt
GGEP _{Q1}	eerste kwartiel (25% van de vergelijkingspunten hebben een lagere GGEP _{vp})
GGEP _{Q3}	derde kwartiel (75% van de vergelijkingspunten hebben een lagere GGEP _{vp})
GGEP _{ref}	oppervlakte-gecorrigeerde geïndexeerde eenheidsprijs voor een referentieperceel ³⁰ , gecorrigeerd voor oppervlakte en jaarlijkse index (basis 2018), in euro per vierkante meter
GGEP _{vp}	oppervlakte-gecorrigeerde geïndexeerde eenheidsprijs van een vergelijkingspunt, gecorrigeerd voor oppervlakte en jaarlijkse index (basis 2018), in euro per vierkante meter
IKW	interkwartielafstand
M	het aantal volledige jaren tussen (1) het tijdstip van verwerving; en (2) de referentiedatum ³¹
N	het aantal volledige jaren tussen (1) het tijdstip dat het perceel de bestemming verkreeg die gold op de dag voorafgaand aan de referentiedatum ³¹ ; en (2) de referentiedatum ³¹
oppervlakte _{pd}	oppervlakte van het perceelsdeel, in vierkante meter
oppervlakte _{plan,i}	oppervlakte van het deel van het perceel waarop het plan "i" van toepassing was en waarvoor nieuwe stedenbouwkundige voorschriften aanleiding geven tot een planschadevergoeding of een vergoeding voor aanduiding als watergevoelig openruimtegebied, in vierkante meter
oppervlakte _{wonen}	oppervlakte binnen het volledige perceel dat gelegen is in 'wonen', met uitzondering van woonreservegebieden waarvoor het ontwikkelperspectief 'beleidsmatig geen uitspraak' of 'beleidsmatig niet ontwikkelbaar' geldt, in vierkante meter
RUP	ruimtelijk uitvoeringsplan
VE	volle eigendom
VG	vruchtgebruik

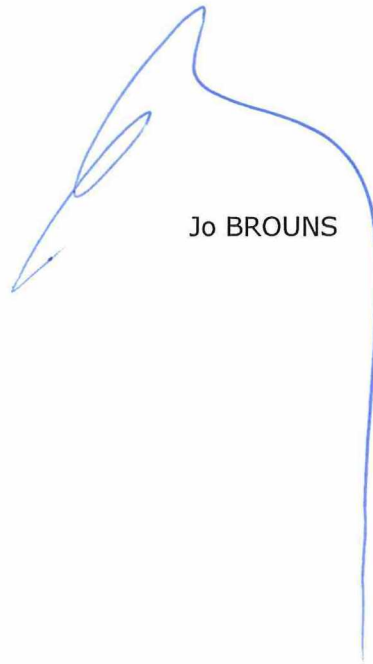
Tabel 5 Lijst van gebruikte afkortingen

³¹ Conform artikel 31, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering over het realisatiegericht instrumentarium

Gezien om gevoegd te worden bij het 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 van .

Brussel, 27 APR 2026

De Vlaamse minister van Omgeving en Landbouw,



Jo BROUNS