

STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

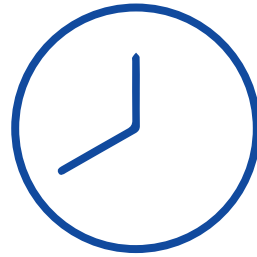
WEBINAR: EEN SOCIAAL, RECHTVAARDIG EN DUURZAAM RUIMTELIJK BELEID

case: Gent

Arnout De Waele

12.12.2022

AGENDA



1. STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN?

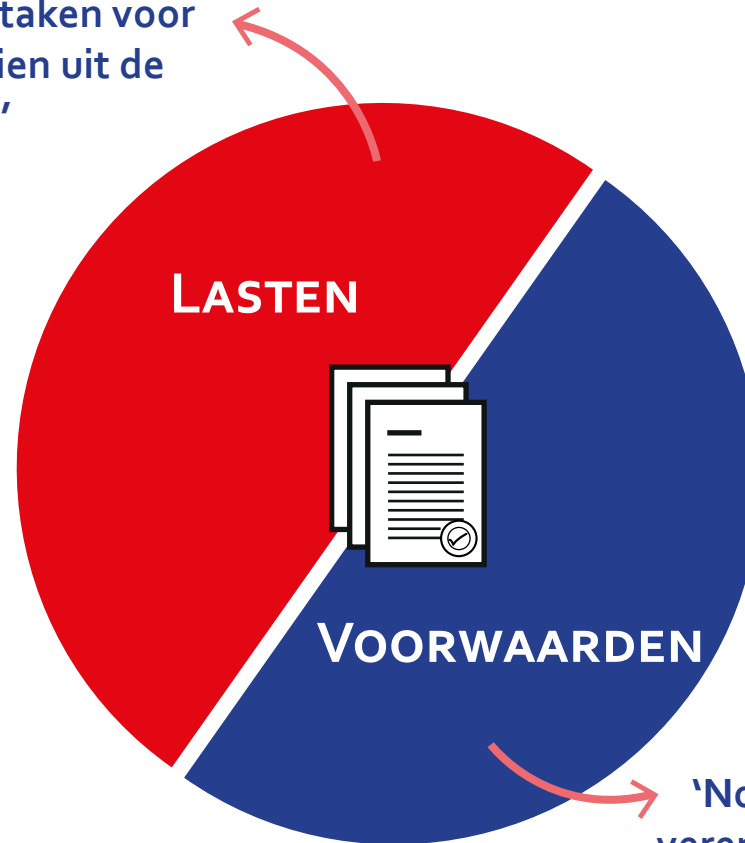
2. AANPAK VOOR EEN GENTS SYSTEEM

1. STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN?

STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN?

VERSCHIL MET STEDENBOUWKUNDIGE VOORWAARDEN

‘Compenseren bijkomende taken voor
de overheid die voortvloeien uit de
vergunde werken’

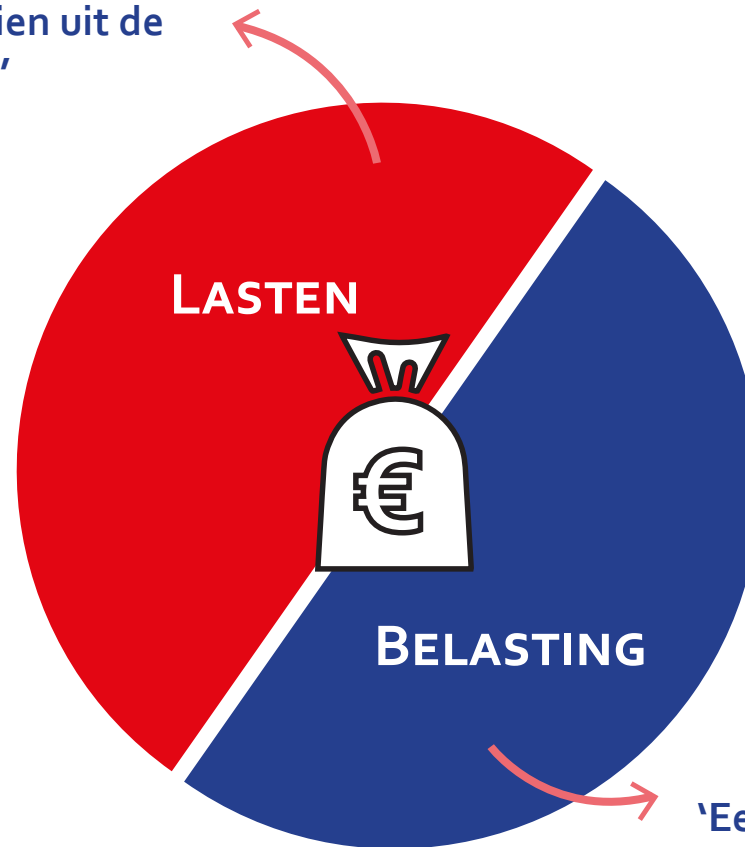


‘Noodzakelijk om aangevraagde
verenigbaar te maken met de goede
ruimtelijke ordening’

STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN?

VERSCHIL MET BELASTINGEN

'Compenseren bijkomende taken voor de overheid die voortvloeien uit de vergunde werken'



'Eenzijdige financiële verplichting, van overheidswege opgelegd, met de bedoeling middelen te verkrijgen om openbare dienstverlening (in haar geheel genomen) te financieren.'

STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN?

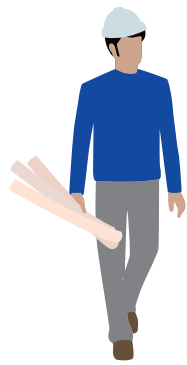
DUBBELE EVENREDIGHEID



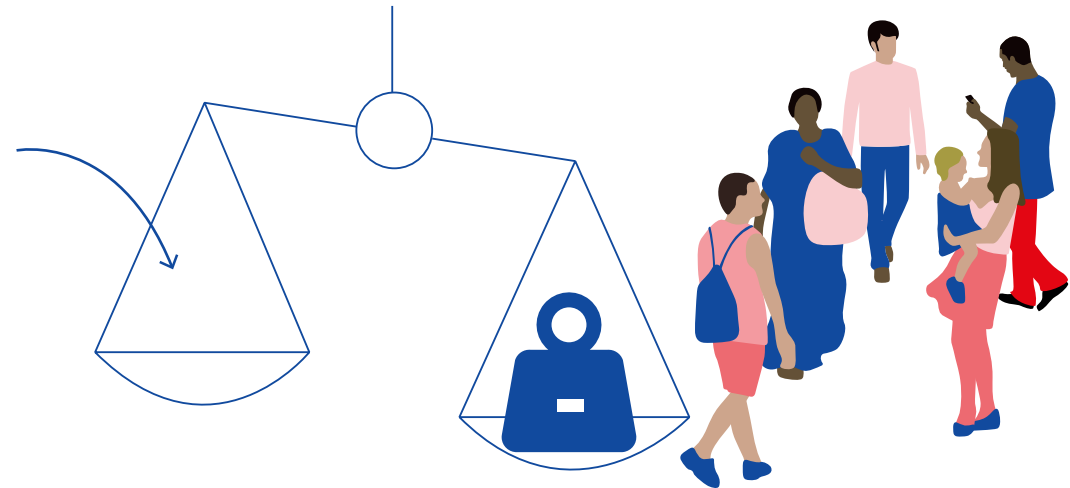
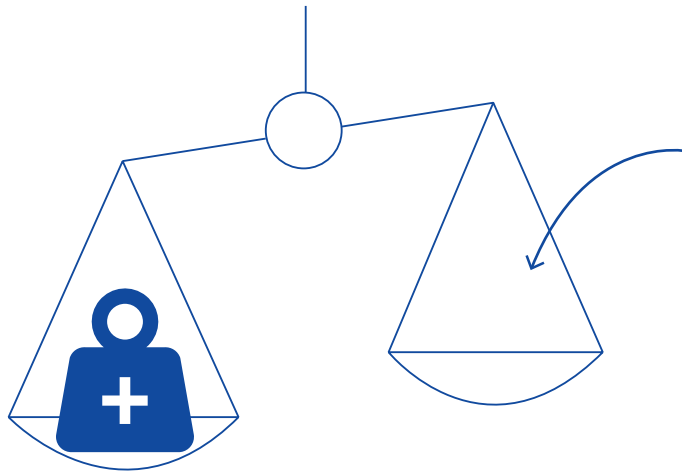
+



'Compenseren bijkomende taken voor
de overheid die voortvloeien uit de
vergunde werken'



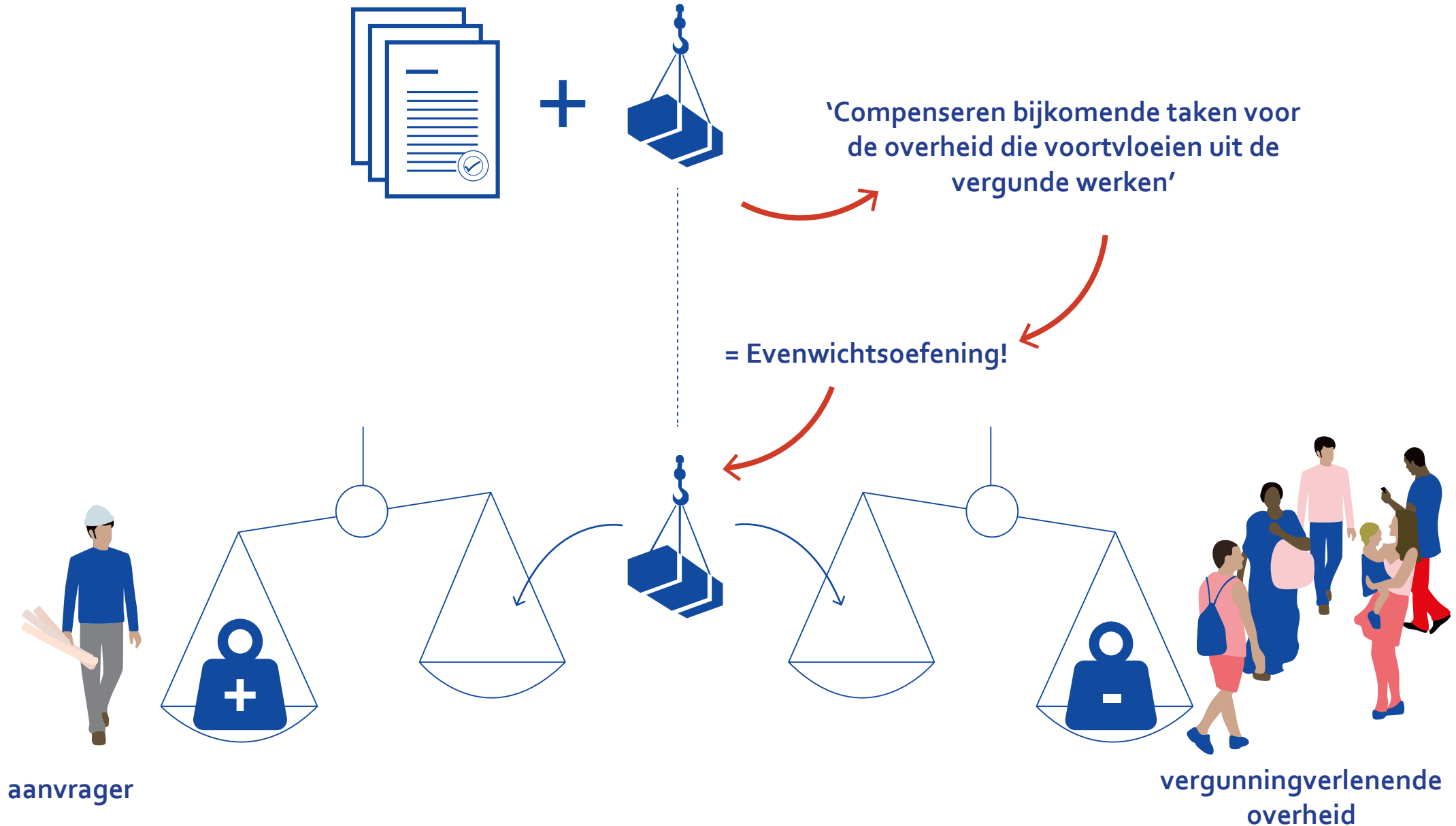
aanvrager



vergunningverlenende
overheid

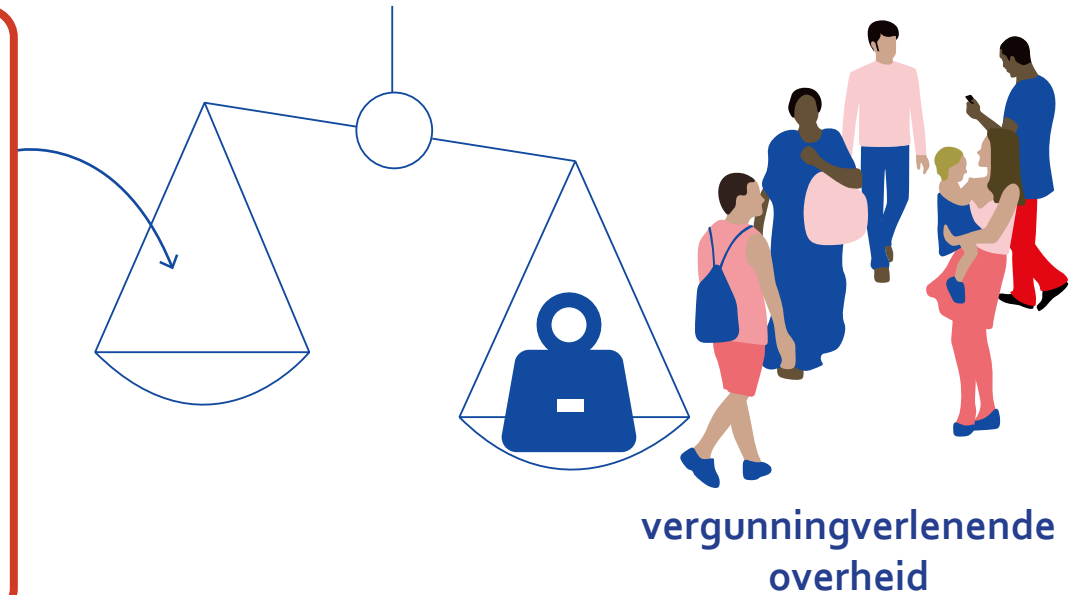
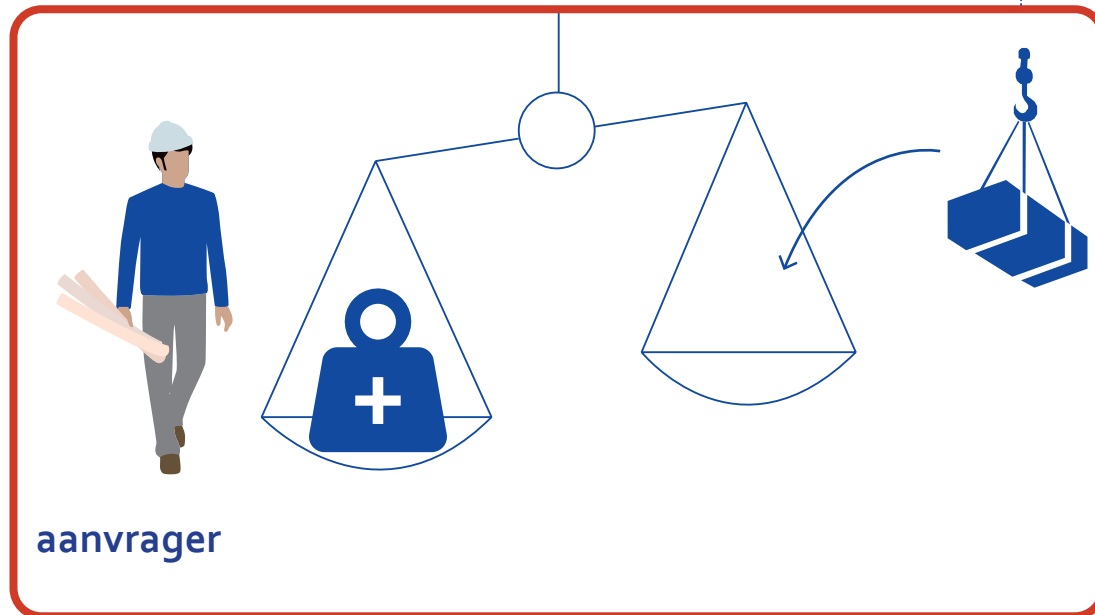
STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN?

DUBBELE EVENREDIGHEID



STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN?

DUBBELE EVENREDIGHEID



DUBBELE EVENREDIGHEID

LAST IN VERHOUDING TOT HET VOORDEEL VAN DE AANVRAGER

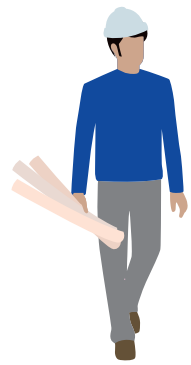
Het lastensysteem...

- ... wordt, in het onderzoek, mede **gebaseerd op business cases** van projecten
- ... is **billijk** en houdt rekening met een **marktconforme winstmarge**

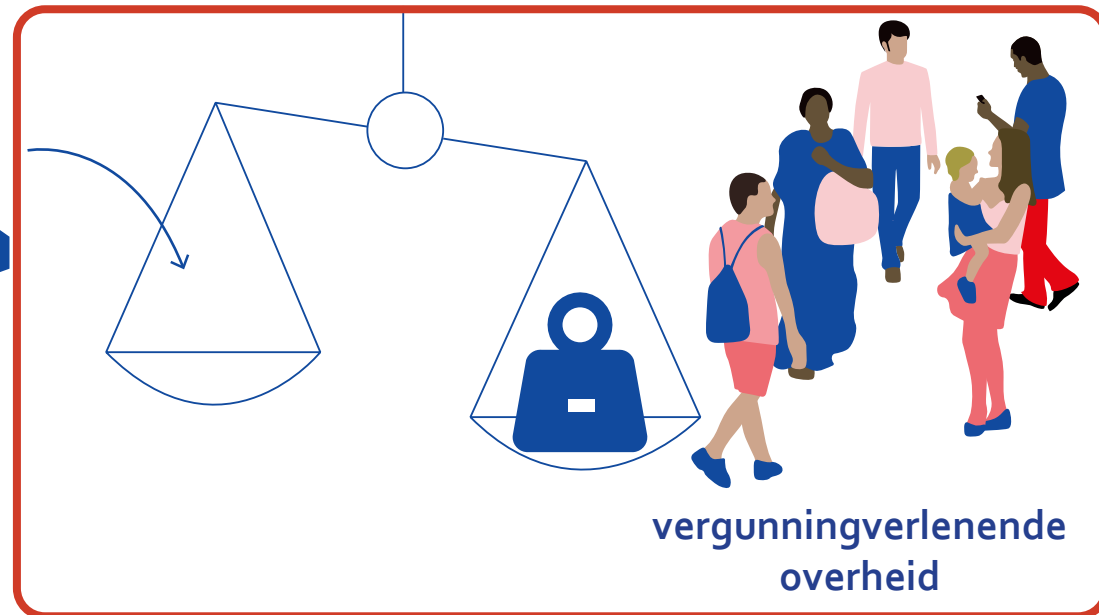
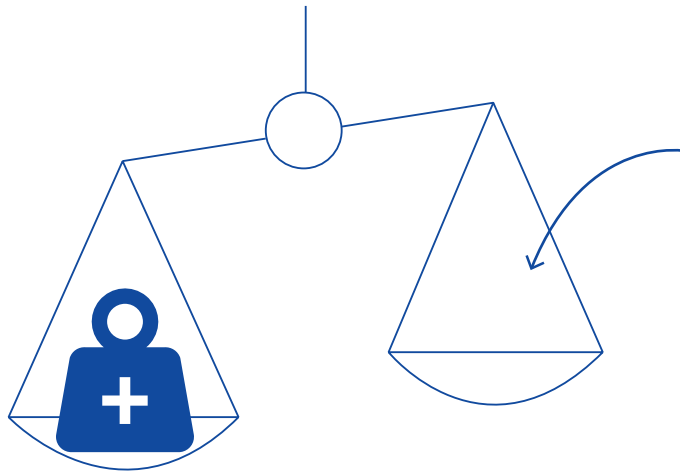


STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN?

DUBBELE EVENREDIGHEID



aanvrager



vergunningverlenende
overheid

DUBBELE EVENREDIGHEID

LAST IN VERHOUDING TOT HET NADEEL VAN DE OVERHEID



Het lastensysteem...

... berekent de omvang van de last in verhouding tot het **nadeel voor de overheid**

het gaat om nadelen (bijkomende taken) voor de overheid (veroorzaakt door de realisatie van het vergunde project), **niet voor derden**

hoe kleiner het project, **hoe moeilijker** het is om hiermee bijkomende taken voor de overheid in verband te brengen

nadelen die voortvloeien uit vergunde verkavelingen of projecten mogen **slechts éénmaal** worden **gecompenseerd**



... houdt **rekening met de investeringen** die de aanvraag maakt en die de bijkomende taken voor de overheid verkleinen

... vermijdt het in **rekening brengen van exploitatie- en onderhoudskosten**



STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN?

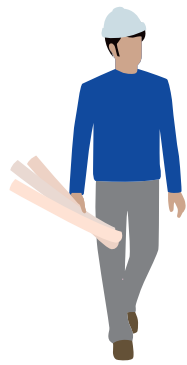
DUBBELE EVENREDIGHEID



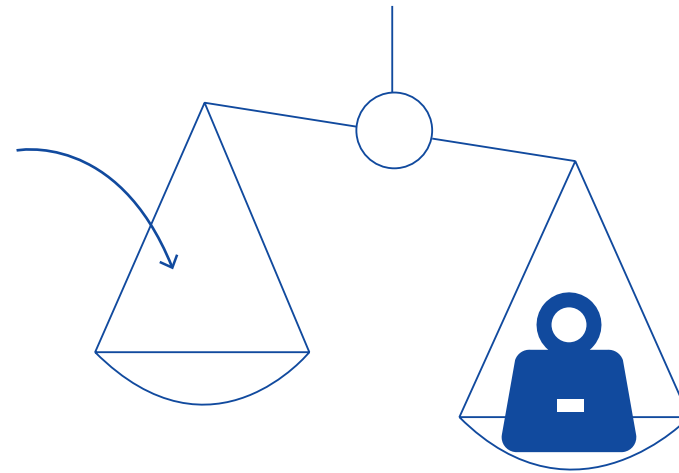
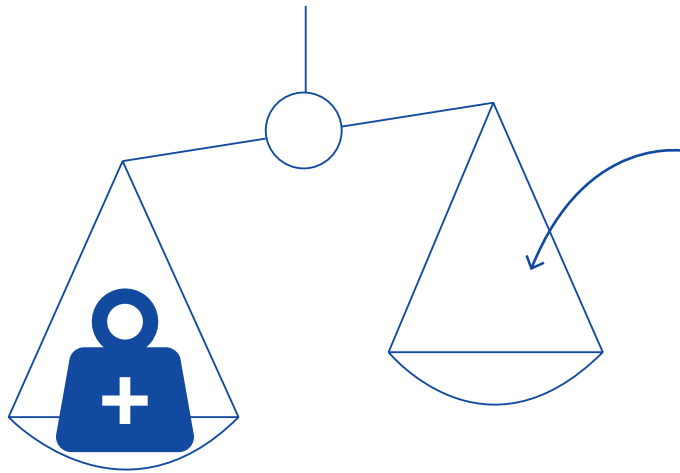
+



staan in verband tot de decretale
taakstellingen (VCRO)



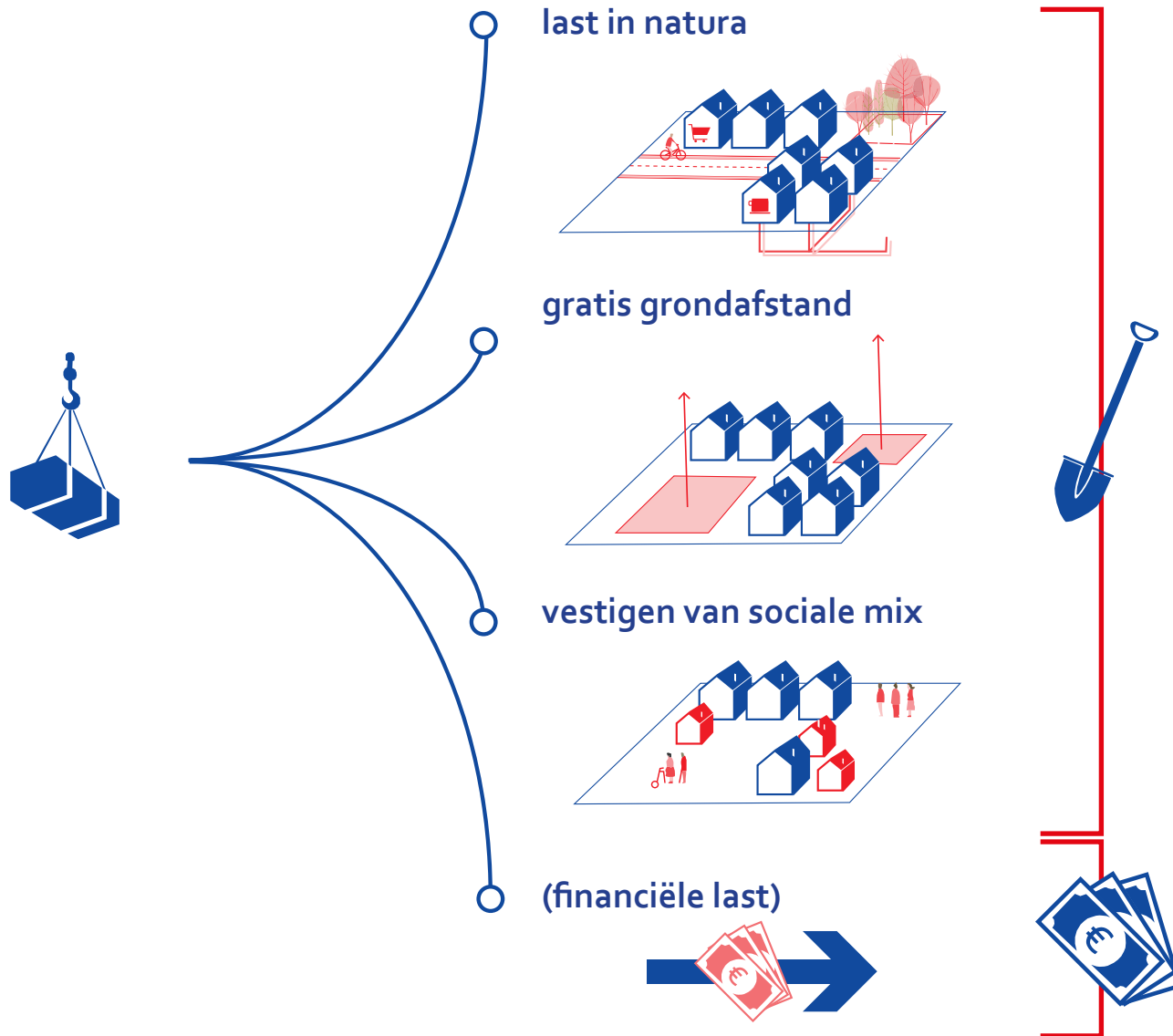
aanvrager



vergunningverlenende
overheid

STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN?

DECRETALE MOGELIJKHEDEN



STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN?

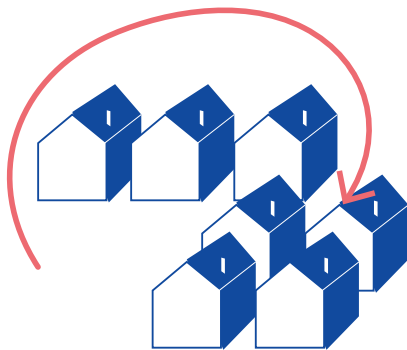
VERBAND TUSSEN DE LAST EN DE VERGUNDE WERKEN

Het lastensysteem...

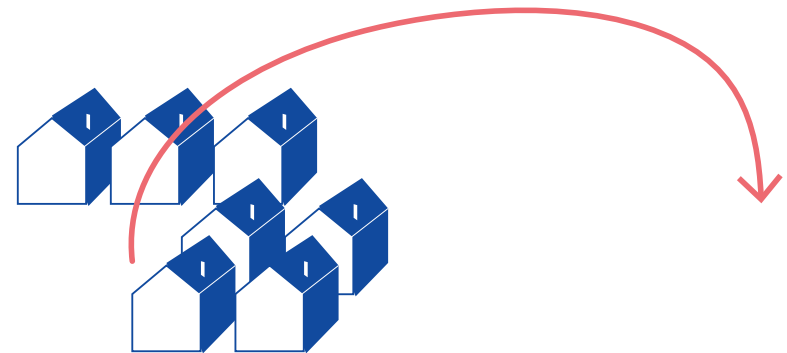
... recupereert uitsluitend kosten die **uitstaans hebben met de inhoud van de vergunde werken**

... kan deze kosten **zowel financieel als in natura** recupereren

... kan deze gerecupereerde kosten **zowel in situ als ex situ** compenseren, rekening houdend met een **nabijheidsvereiste**



in situ



ex situ

2. AANPAK VOOR EEN GENTS SYSTEEM

HET OPZET IN VIJF PUNTEN

Het lastensysteem...

... brengt **proactief duidelijkheid**, verankerd in een stedenbouwkundige verordening, waarmee we de huidige benadering van projecten verder stroomlijnen.

... biedt een **objectief en transparant** kader omtrent de **compensaties** die de stad vraagt bij projecten, **aanvullend op de kwaliteitseisen** voor het project op zich.

... wordt (inhoudelijk en procesmatig) ingeschakeld in een **helder traject**.

... zorgt voor een **gelijke behandeling** van projecten en maakt tegelijk ook **onderhandeling** mogelijk.

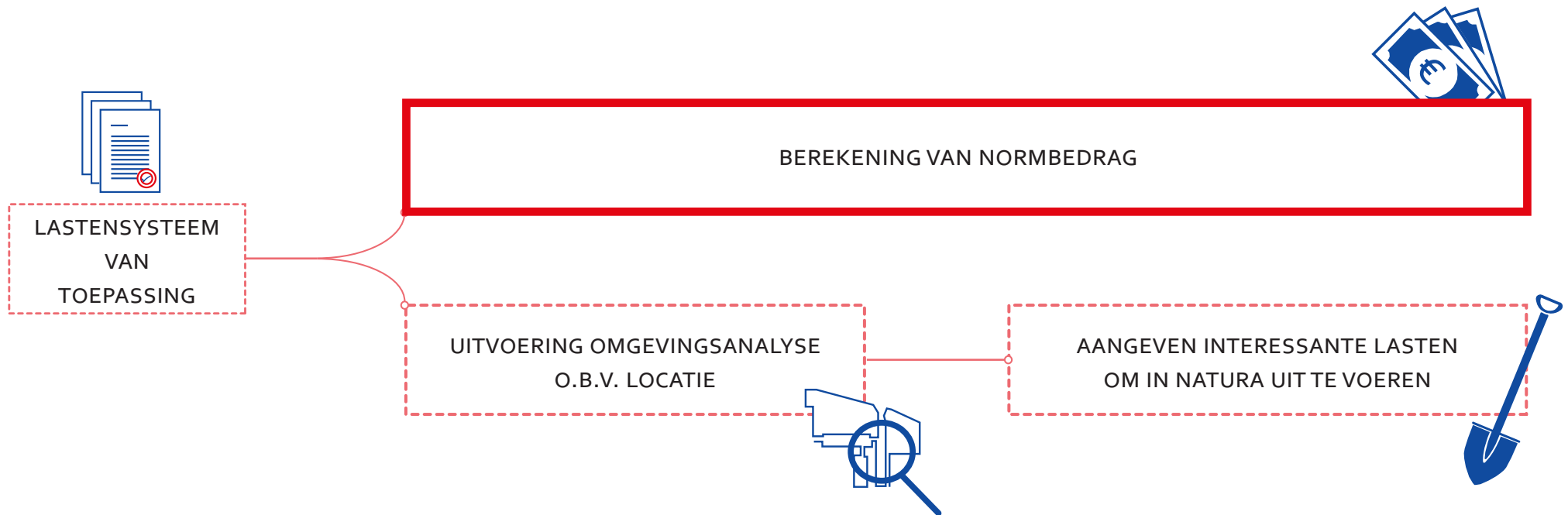
... beoogt een algemeen **sterker partnerschap** tussen de stad en de sector.



TOEPASSINGSGEBIED



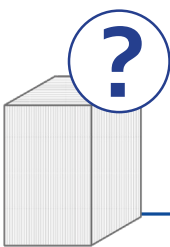
BEREKENING VAN HET NORMBEDRAG



BEREKENING VAN HET NORMBEDRAG

Stap 1

Hoeveel vierkante meters of units (per functie) zal mijn totale project in nieuwe toestand omvatten?

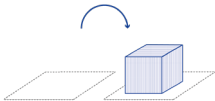
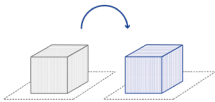
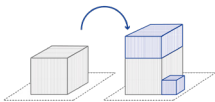
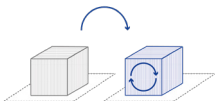
		wonen	 m ² / units	indien... = / > 15 units
		kantoor	 m ²	indien... = / > 2500 m ²
		kleinhandel	 m ²	indien... = / > 2500 m ²
		hotel	 m ²	indien... = / > 2500 m ²
		studenten- huisvesting	 m ² / units	indien... = / > 30 units
				+
		TOTAAL	 m ²	indien... = / > 2500 m ²

lastensysteem van toepassing

BEREKENING VAN HET NORMBEDRAG

Stap 2

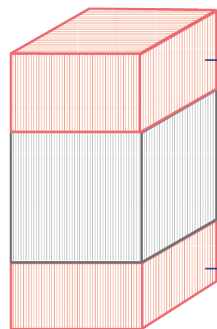
Op basis van welke vierkante meters (per functie) zal de grondslag voor de stedenbouwkundige last berekend worden?

					
 <i>nieuwbouw</i>	 m ²	 m ²	 m ²	 m ²	 m ²
 <i>sloop & herbouw met of zonder functiewijziging</i>	 m ²	 m ²	 m ²	 m ²	 m ²
 <i>uitbreiding</i>	 m ²	 m ²	 m ²	 m ²	 m ²
 <i>verbouwing / renovatie met functiewijziging</i>	 m ²	 m ²	 m ²	 m ²	 m ²
	+				
SUBTOTAAL	 m ²				

BEREKENING VAN HET NORMBEDRAG

Stap 3

Welke oppervlaktes BVO kunnen in mindering gebracht worden van het subtotaal m² BVO?



→ m² bestemd voor sociaal wonen & budgethuurwonen

- m² uitgesplitst naar functie!

→ m² van behouden, gerenoveerde & herbestemde inventarispanden

- m² uitgesplitst naar functie!

=

TOTAAL m² op basis waarvan het normbedrag
berekend zal worden

BEREKENING VAN HET NORMBEDRAG

Stap 4

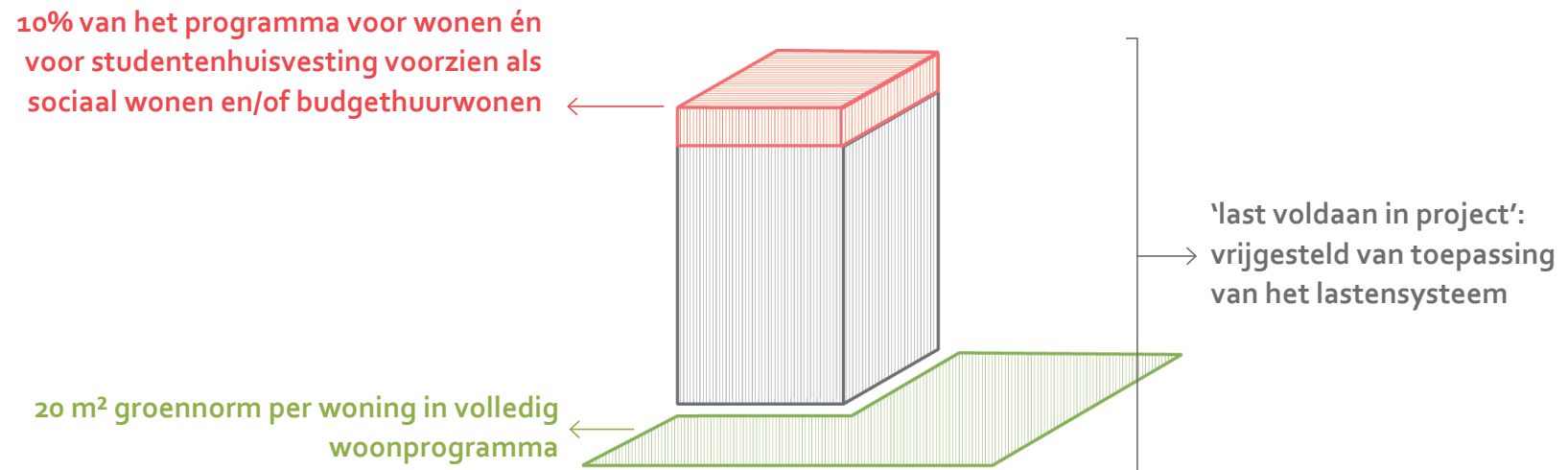
Wat is het normbedrag voor het project, d.w.z. de maximaal verschuldigde financiële stedenbouwkundige last?

	wonen	 m ²	a rato	 X euro / m ²	=	 euro
	kantoor	 m ²	a rato	 X euro / m ²	=	 euro
	kleinhandel	 m ²	a rato	 X euro / m ²	=	 euro
	hotel	 m ²	a rato	 X euro / m ²	=	 euro
	studentenhuisvesting	 m ²	a rato	 X euro / m ²	=	 euro

+ _____

NORMBEDRAG euro

VRIJSTELLING VAN HET LASTENSSYSTEEM



VRIJSTELLING VAN HET LASTENSSYSTEEM

Vrijwillige vrijstelling...

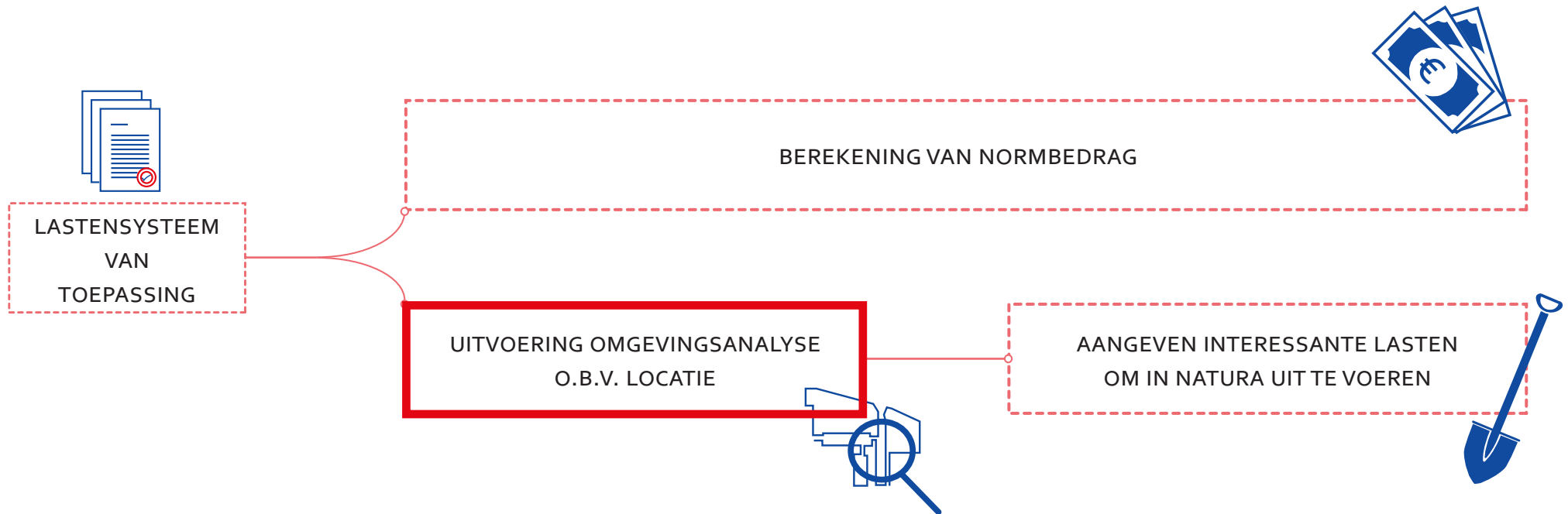
... realisatie van sociaal woonaanbod of budgethuurwoningen **gestimuleerd**, zonder dat het noodzakelijk is om tegenover deze realisatie steunmaatregelen of compensaties te voorzien.

... De arresten van het GWH stellen immers dat het opleggen van een sociale last aan een private ontwikkelaar zonder enige steunmaatregel of compensatie de **evenredigheidstoets** niet doorstaat

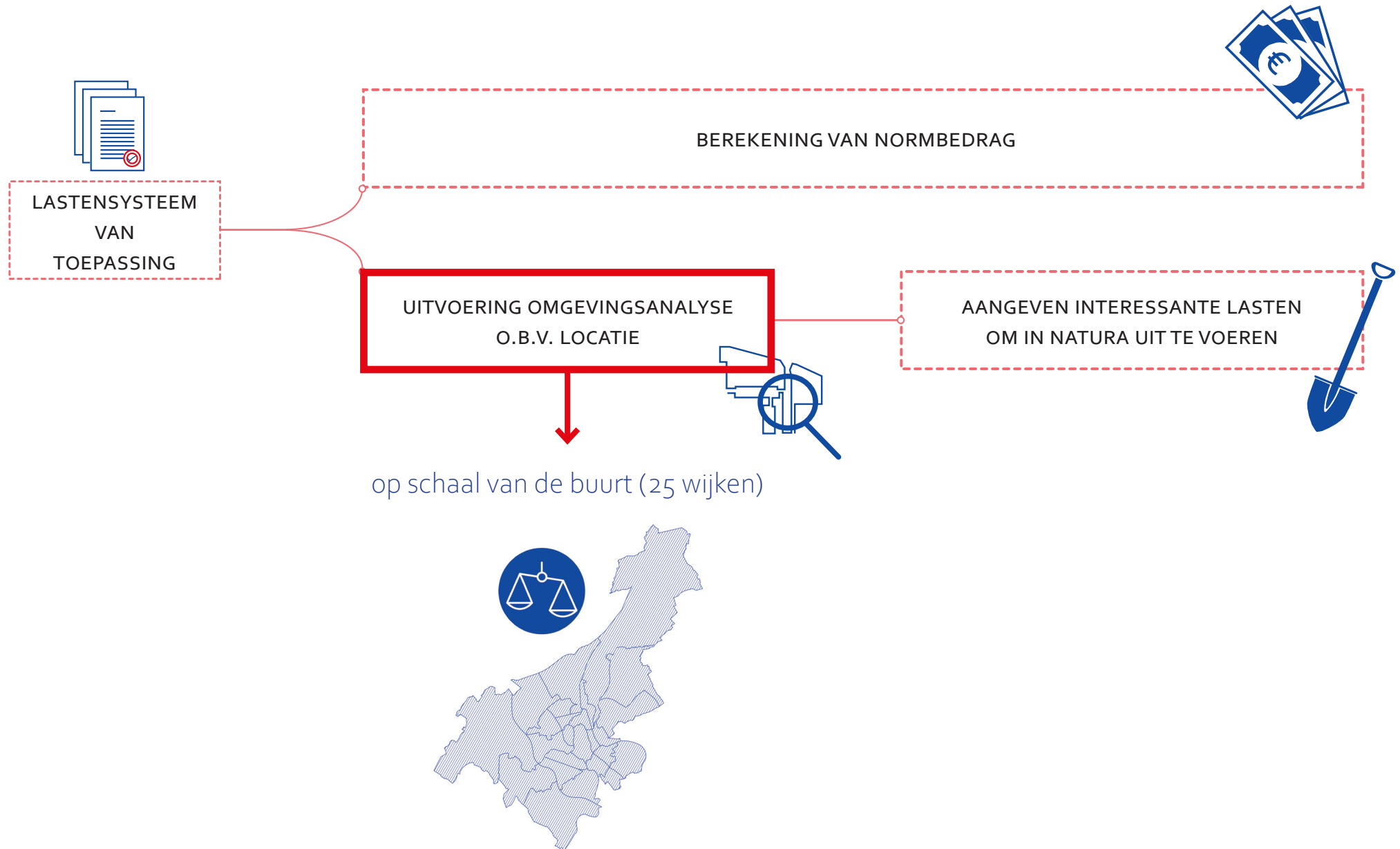
... Aangezien het lastensysteem voor stad Gent geen stedenbouwkundige last i.f.v. het sociaal en/ of betaalbaar woonaanbod oplegt, maar slechts een **mogelijke vrijstelling** aanbiedt, wordt voorbij gegaan aan deze noodzaak.



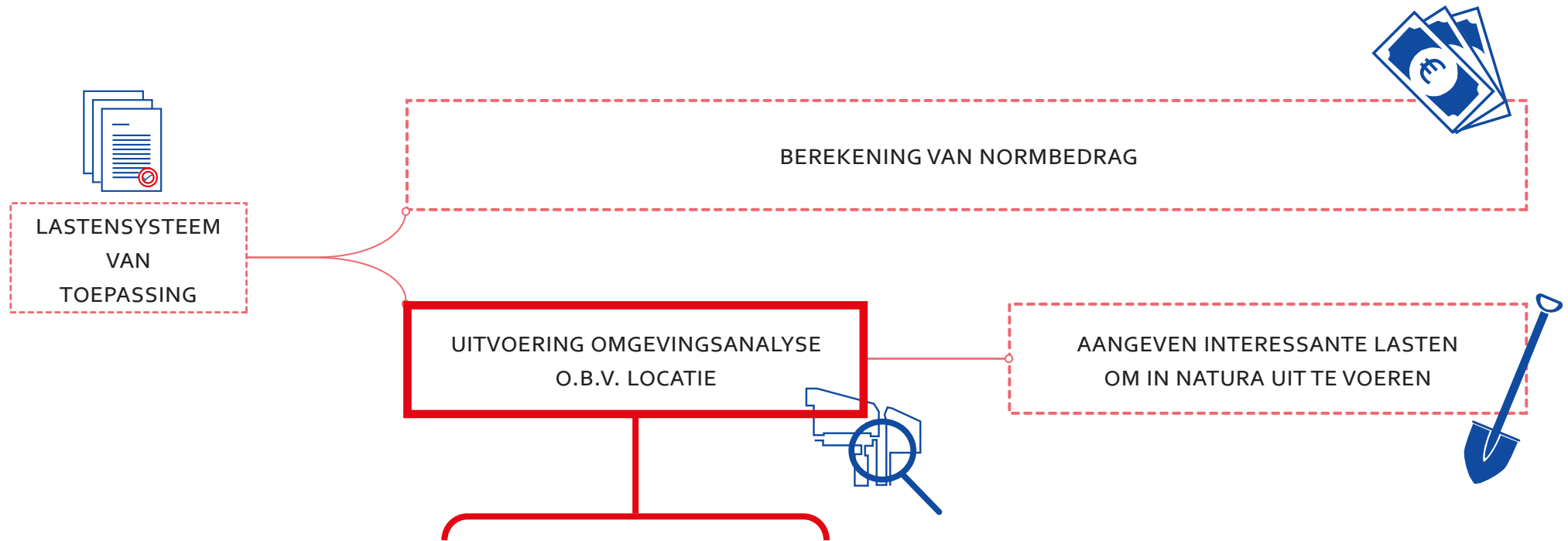
OMGEVINGSANALYSE



OMGEVINGSANALYSE



OMGEVINGSANALYSE



o.b.v. beleidsmatige visie op de ruimte
bijvoorbeeld:



Ruimte voor Gent - Structuurvisie

o.b.v. meetbare kwantitatieve indicatoren
bijvoorbeeld:

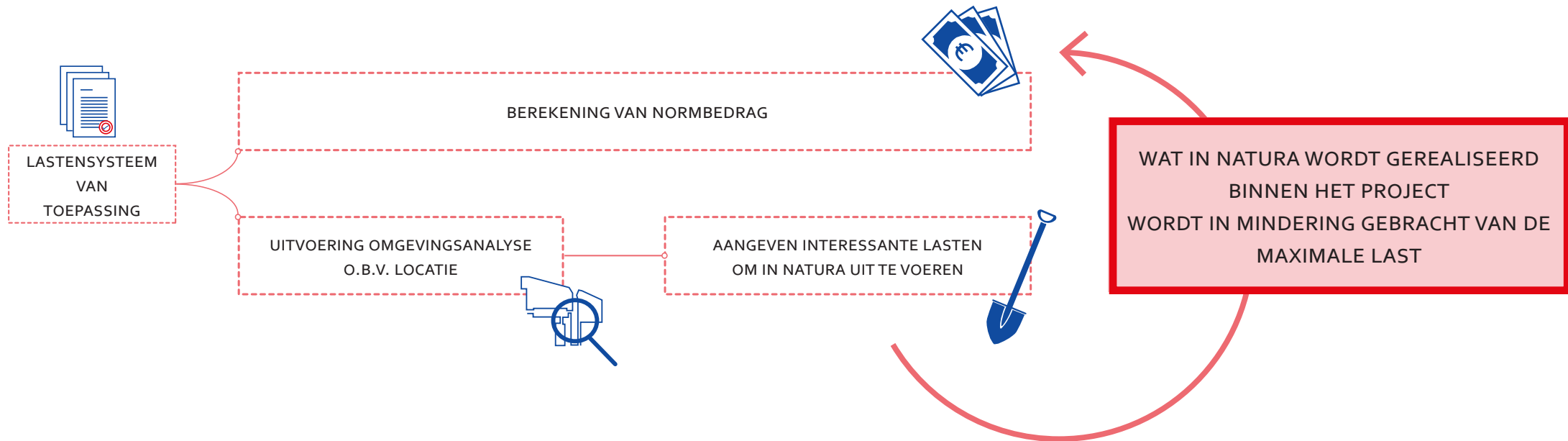


Gent in cijfers en in kaart

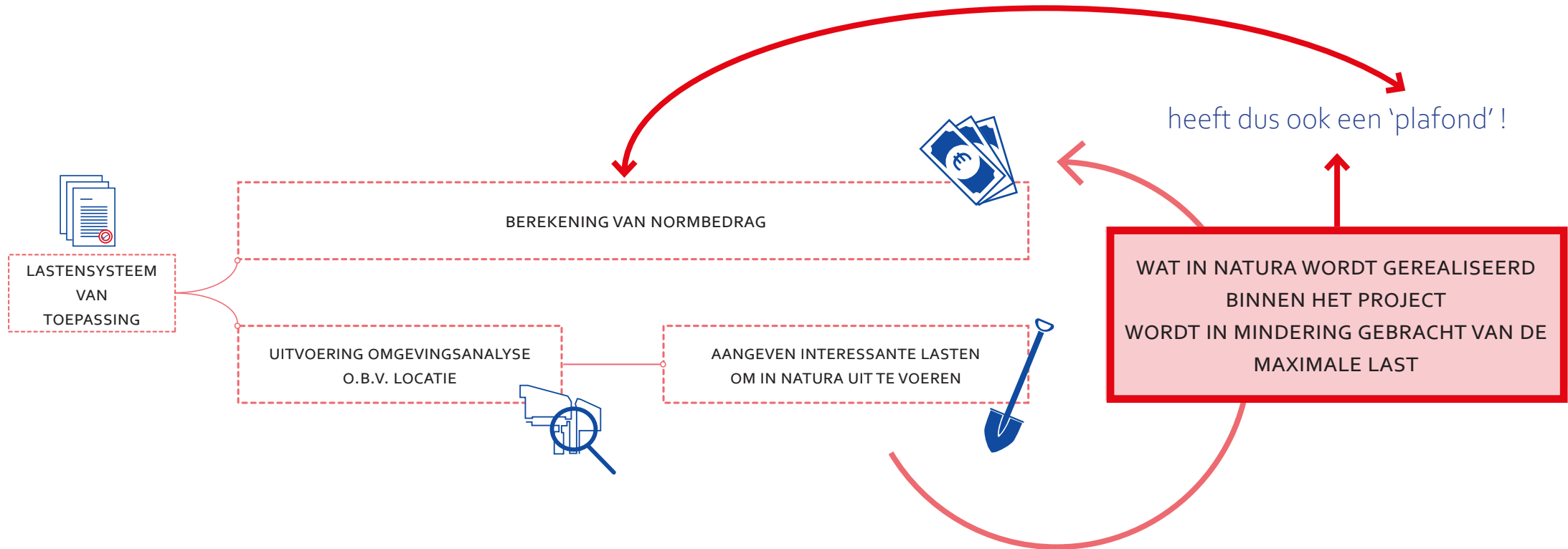
UITVOERING VAN DE LAST IN NATURA



UITVOERING VAN DE LAST IN NATURA



UITVOERING VAN DE LAST IN NATURA



UITVOERING VAN DE LAST IN NATURA



ONDERZOEKSTEAM

Arnout De Waele
Janne Vaes
Wouter Bervoets
Simon Stroo
Roel Meeus

webinar
12.12.2022



SCHOUPS