



Stedenbouwkundige lasten in tijden van bouwshift

Beweging.net, 23 september 2024

dr. Peter Lacoere, onderzoekscentrum DRUM

**HO
GENT**

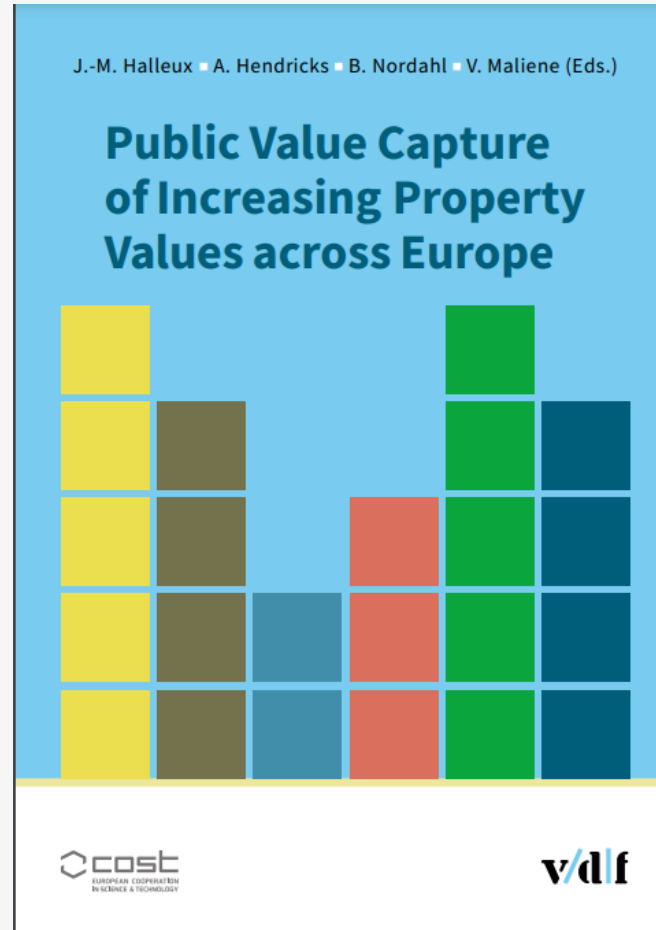
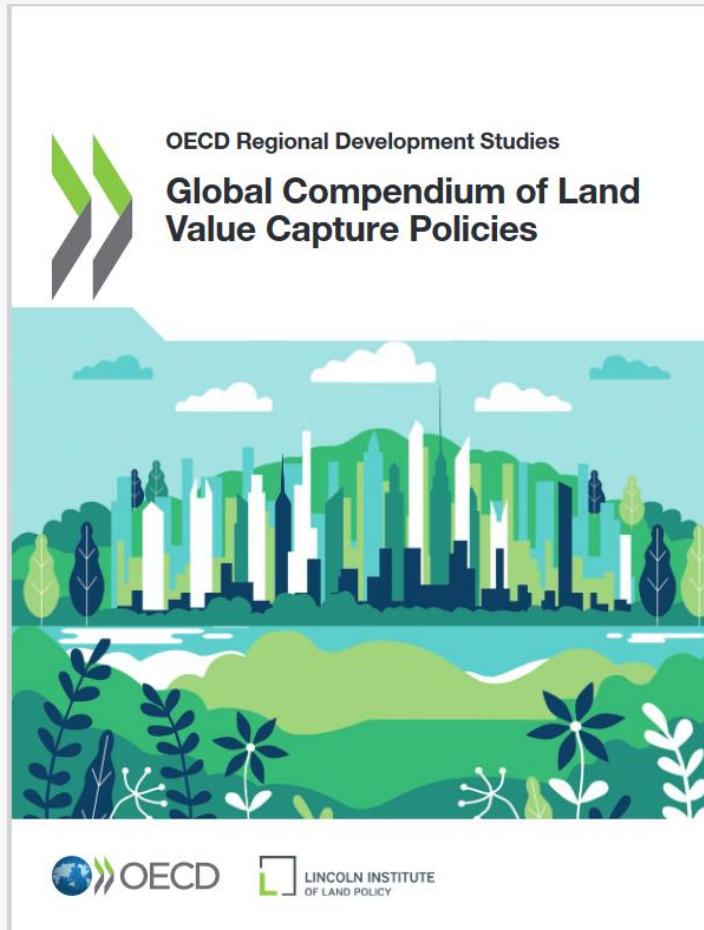
Welke financiële lasten?

Lasten versus Public Value Capture

Wat wordt be-last?

- Bestemmingswijziging?
 - Densiteitswijziging?
 - Alle waarde­stijgingen van vastgoed?
 - Enkel terugvordering op publieke investeringen?
 - Enkel op land?
 - Ook constructie/ontwikkeling? (bv. Duitsland en Polen)
- > **Lasten** tot compensatie versus **winstafroming** (Public Value Capture)

Internationaal onderzoek: OECD (60) & COST (29)



HO
GENT

Definitie 'Public Value Capture'

The term of public value capture includes all instruments that capture all possible increases in the value of land and buildings, whether they are considered taxes or not. It focuses primarily on capturing unearned benefits resulting from actions other than the landowner's. The resulting funds may be earmarked for specific purposes (e.g. recovery of development costs or provision of affordable housing).

Oorzaken van toenemende grondwaarde

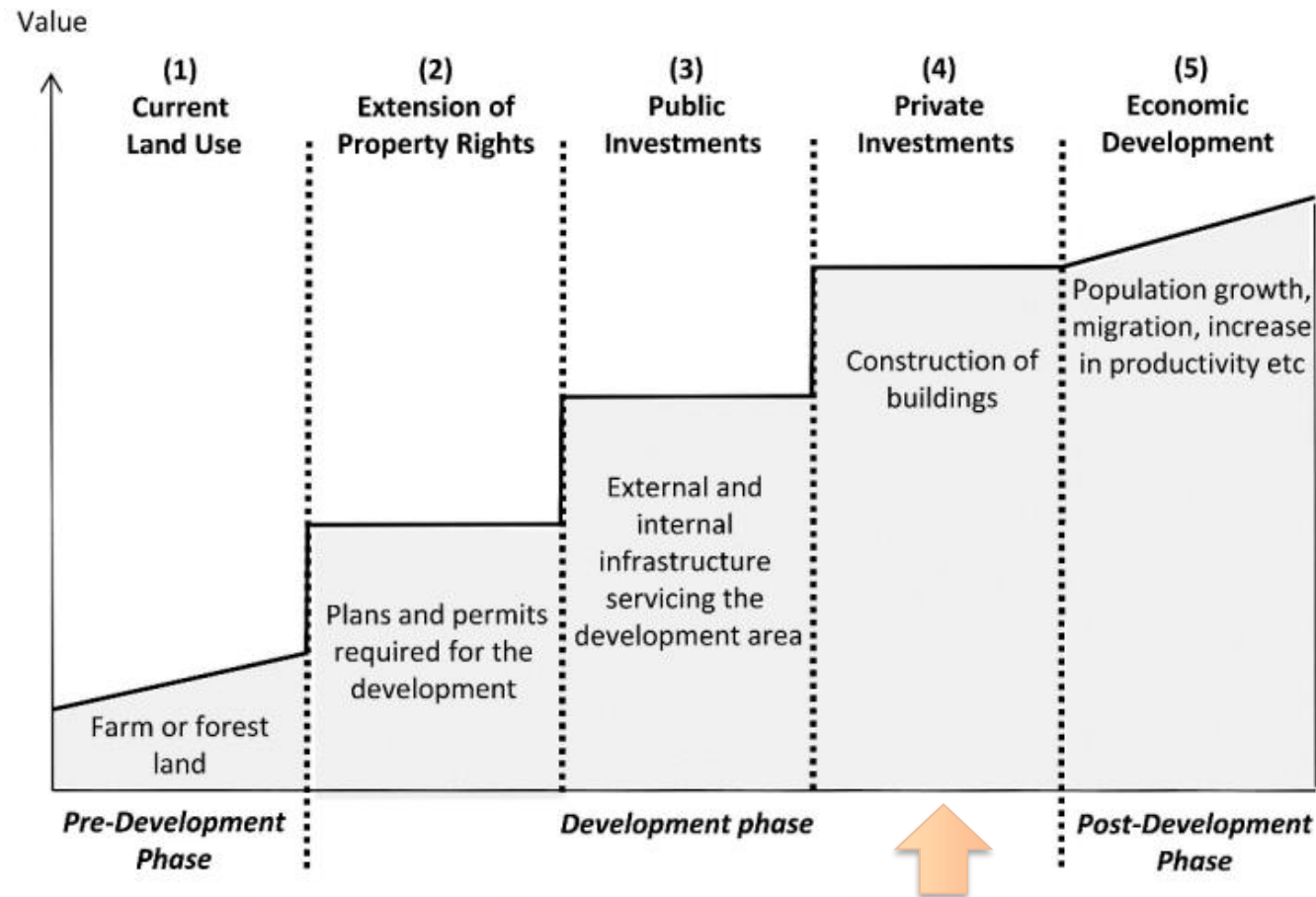


Figure 1.1: Value Steps of Property Development (Source: Hendricks et al. 2017).

Conclusies uit onderzoek

Vergelijking Duitsland, België en Nederland:

Hendricks, A.; Lacoere, P.; Krabben, E.v.d.; Oorschot, C. (2021) Limits of Negotiable Developer Obligations. Sustainability 2021, 13, 11364.

- Winst uit grond en bouw moet anders worden behandeld
- Gedetailleerde berekening zorgt voor een eerlijker verdeling
- Regelgeving en berekeningsmodellen vergroten transparantie en voorspelbaarheid
- **Proportionaliteit**: vast aandeel of vergoeding, basis en mate van vastlegging verschillen
- **Oorzakelijk verband**: feitelijk en causaal verband is vereist
- **Nabijheid**: op gemeentelijk grondgebied

Toepassing in Vlaanderen.

Een enge benadering van PVC.

Inadequaar systeem in Vlaanderen

- Weinig private lasten, hoge collectieve kosten (kosten van urban sprawl)
- Geen spiegeling planbaten - planschade (l.decreet)
- Belasting op densiteitsverhoging: afgevoerd (l.decreet)
- Veel beperkingen aan gemeenten opgelegd door VL. zonder regionaal systeem
- Geen herstel van de Vlaamse sociale last (DGP, 2009-2013)

Volgens de ontwikkelingsladder...

- **Planbaten**: niet toegepast op gewestplannen (1976-1980), pas in 2009 ingevoerd, laag tarief, zwakke inning, nu minder voorkomend
- **Densiteitsstijging** en functionele opwaardering RUP: vrijgesteld
- **Verhaalbelasting** infrastructuur: zeldzaam
- **Vergunningverlening**: stedenbouwkundige lasten kunnen in natura of geld (zeldzaam?)

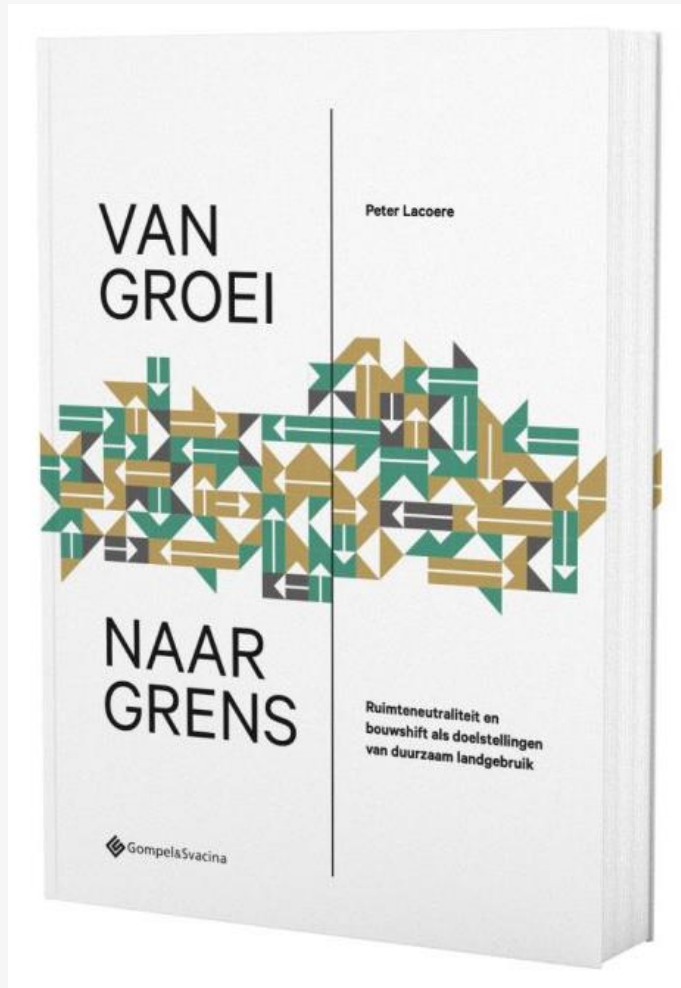
Lasten conform de Bouwshift : kernen!

- De verkavelingslast: enkel greenfieldontwikkeling? enkel woningbouw?
- Impact op land belasten (grond m² ipv vloer m²) en type impact
- Hogere last buiten de kernen dan binnen
- Inning ten voordele van ruimtelijk herstel-beleid
- Last in natura verdient de voorkeur
- Groene last verdient de voorkeur: ontharding, natuur
- Afzonderlijk stelsel voor zonevreemde vergunningen nodig

OOK:

- Toepassing verhaalbelasting buiten kernen
- Belasting leegstand binnen de kernen

Literatuur



<https://gompel-svacina.eu/product/van-groei-naar-grens/>



¹²⁾ Nieuwe ruimtelijke plannen treffen per definitie een eigendomsstructuur. Bepaalde eigenaars zullen er hun voordeel mee doen, andere zullen er veeleer nadeel van ondervinden. Vooral bij de goedkeuring van bestemmingen en de aflevering van vergunningen kan de ontwikkelings- en verkoopwaarde van een grond of gebouw fundamenteel wijzigen. Of deze waardeinstijgingen al dan niet belast moeten worden, is een normatieve en waardegebonden keuze die elke overheid dient te maken. In een sociaal rechtvaardig systeem zullen de winsten en verliezen uit de ruimtelijke planning door de overheid — minstens gedeeltelijk — verevend worden, om zo de uitvoering van een goede ruimtelijke ordening kostendekkend te houden.

**HO
GENT**

Ruimte 57

Dank u voor uw aandacht !

E peter.lacoere@hogent.be

W <https://onderzoek.hogent.be/projecten/public-value-capture-of-increased-property-values/>

<https://www.hogent.be/onderzoekscentra/duurzaam-ruimtegebruik-en-mobiliteit/duurzaam-landgebruik/>