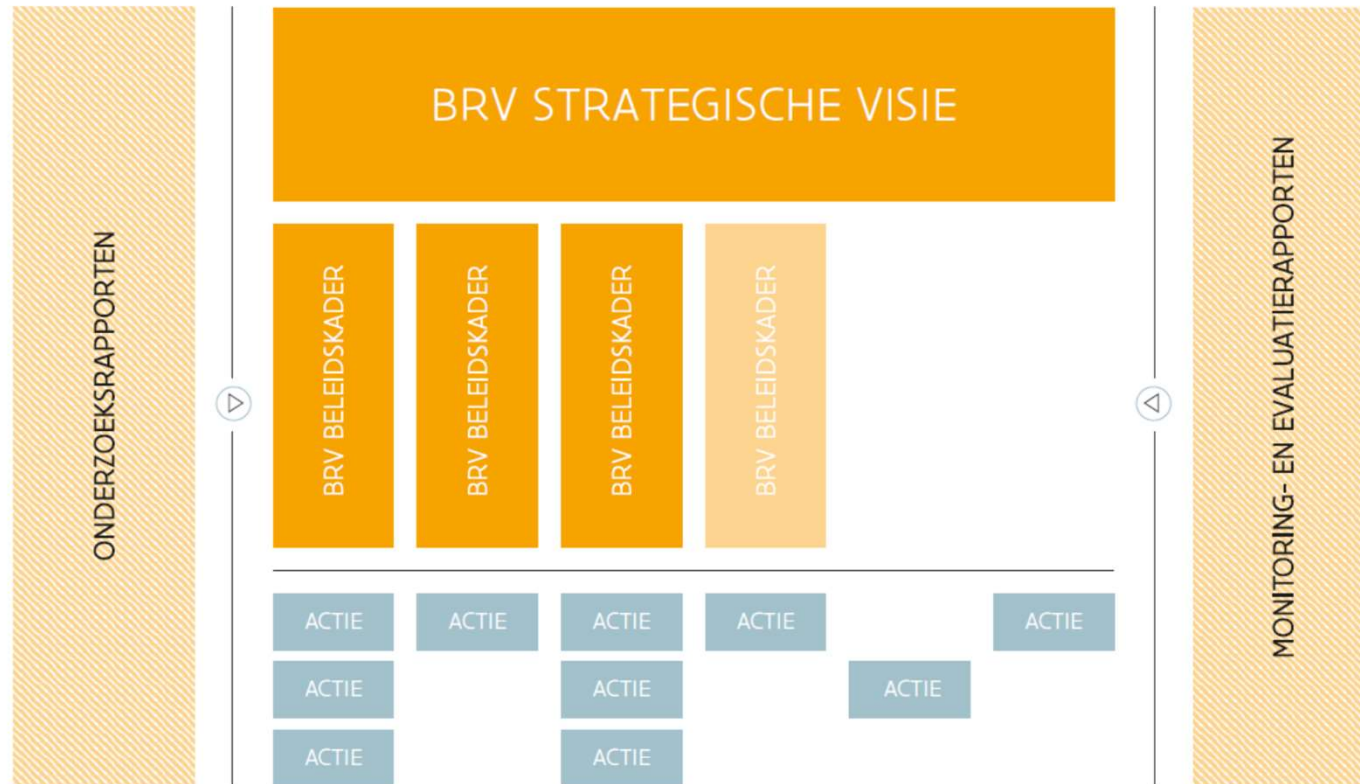


Het instrumentendecreet als uitvoering van het BRV? Enkele bedenkingen

Tom Coppens, Hoogleraar Ruimtelijke planning

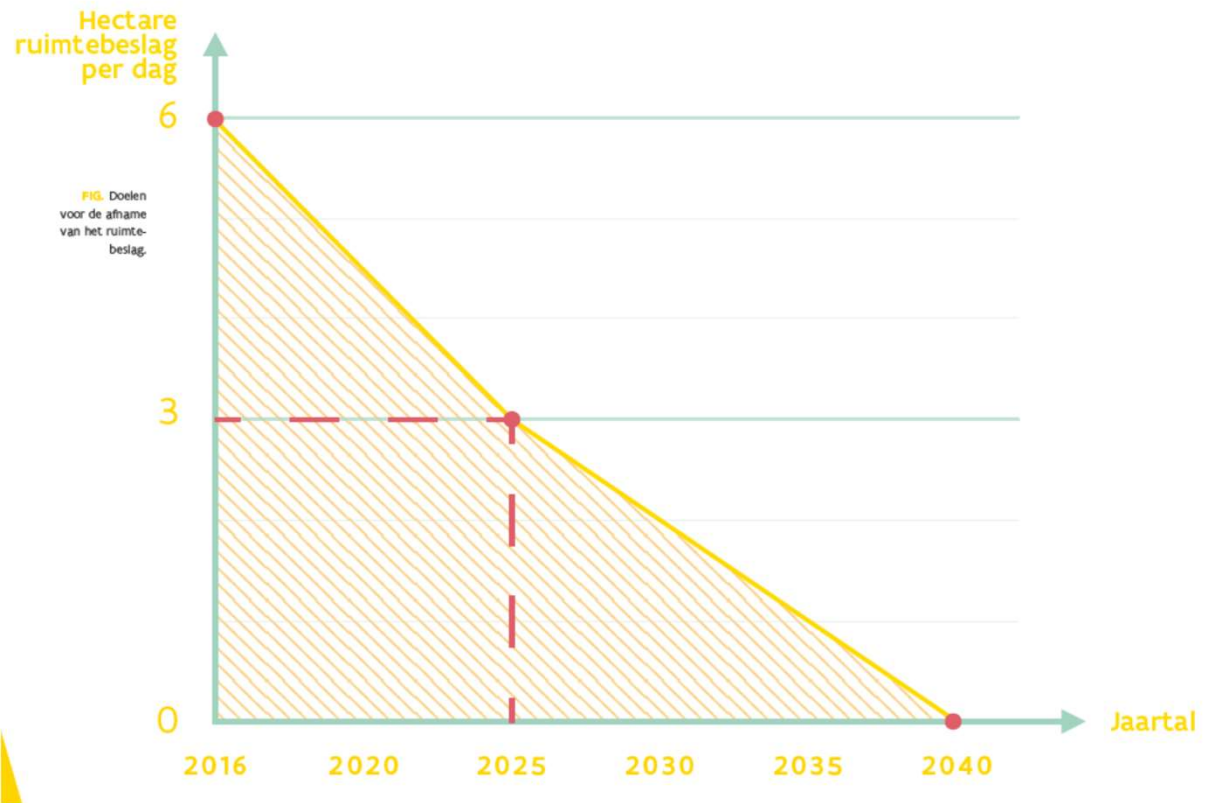
Stand van zaken BRV

FIG.
Opbouw van
het beleidsplan.

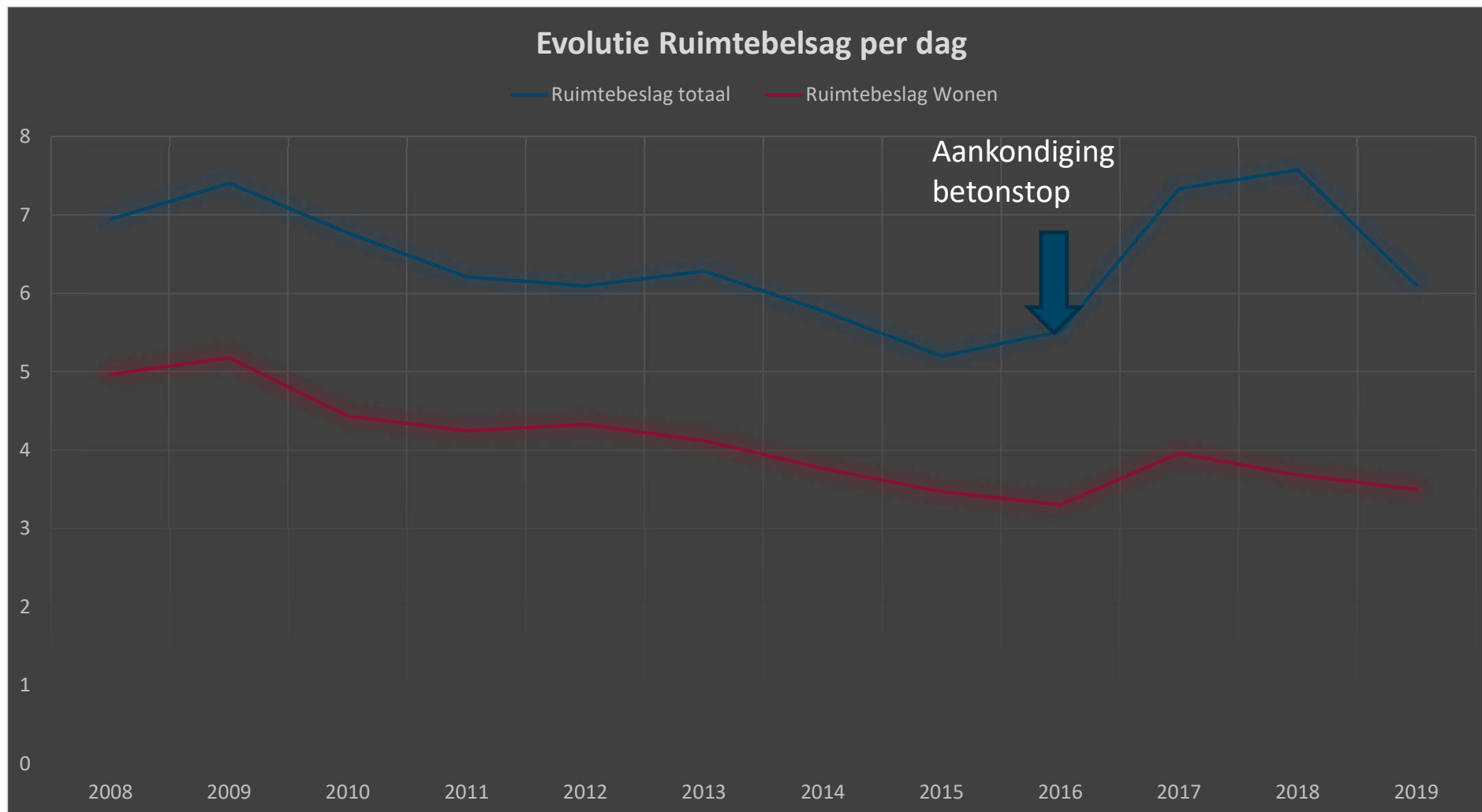


“Bouwshift in cijfers”

- Totaal bijkomend ruimtebeslag tussen 2020 en 2040 = +/- 18 250 Ha
- Totaal aantal onbebouwde harde bestemmingen in gewestplan = +/- 87 000 (Pisman etal 2019)
- Saldo: 87 000 Ha- 18 250 Ha = **68 750 Ha** waarvan ongeveer **35 000 Ha** woongebieden en woonreservegebieden moeten onbebouwd blijven



Bron departement Omgeving 2018



Bron: bodemgebruik Statbel (cijfers voor 2018 werden gecorrigeerd)



Instrumentendecreet

- “realisatiegerichte instrumentarium”: modernisering van het instrumentarium in functie van realisatie
- Tijdsverloop
 - Eerste voorontwerp decreet op 12 januari 2018
 - Ontwerpdecreet op 24 januari 2020
 - Convenanten en contractbenadering
 - Planschaderegeling (harmonisering compenserende vergoedingen)
 - Verhandelbare ontwikkelingsrechten
 - Bespreking in commissie op 11 februari 2020, hoorzittingen op 18 en 19 februari
 - Amendement 9 december 2020, samen met voorstel decreet woonreservegebieden

Instrumentendecreet: belangrijke wijzigingen in het amendement

- Schrapping van contract- en convenantenbenadering
- Schrapping van verhandelbare ontwikkelingsrechten
- Schrapping van planbaten door verdichting
- Mineure technische aanpassingen aan planschaderegeling

Instrumentendecreet: planschaderegeling

Aanpassing aan planschaderegeling

- Van 80% van verschil tussen waarde na bestemming en de geactualiseerde verwervingswaarde voor percelen langs uitgerust weg binnen 50m
- Naar venale waarde op basis van “objectieve” factoren te bepalen door de landcommissie voor de gehele oppervlakte

Kostprijs ?

Stec studie 2017: kosten Planschade bij “betonstop”

- Kostprijs schrappen 90% slecht gelegen aanbod (20 000 Ha)
 - Huidige regeling -> 5 miljard Euro
 - 100% marktwaarde, 50m -> 12,5 Miljard euro
 - 100% marktwaarde -> +/- 31 miljard euro

	WRG planschade per						
	WG planschade per m ²	m ²	OPP WG in m ²	OPP WRG in m ²	TOTAAL WG	TOTAAL WRG	TOTAAL 90%
Huidige regeling	€ 45,30	€ 2,68	115.800.000,00	111.040.000,00	€ 5.245.740.000,00	€ 297.587.200,00	€ 4.988.994.480,00
Marktwaarde, 50m regel	€ 115,00	€ 7,13	115.800.000,00	111.040.000,00	€ 13.317.000.000,00	€ 791.715.200,00	€ 12.697.843.680,00
Marktwaarde	€ 232,76	€ 66,00	115.800.000,00	111.040.000,00	€ 26.953.608.000,00	€ 7.328.640.000,00	€ 30.854.023.200,00

Budgettaire implactie ?

- Initiatiefnemende overheid moet planschade betalen maar schrapping WUG en WG vaak onbetaalbaar voor lokale overheden
- Geen extra budgetten vanuit Vlaanderen voor de financiering van de betonstop binnen deze legislatuur -> geen budgettaire implicatie voor Vlaamse begroting
- Planbaten in evenwicht?

Decreet woonreservegebieden

“Stolp” over woonreservegebieden = +/- 12 200 Ha onbebouwde percelen in WUG

Drie opties

- Ontwikkeling
- Reserve
- Herbestemmen

Vrijgavebesluit door de gemeenteraad (cfr huidige PRIAK regeling)

Na 2040 neemt Vlaanderen initiatief over onbesliste WUG's



Decreet woonreservegebieden

Positief

- Bescherming tegen directe aansnijding via “groepswoningbouw”
- Interessante piste om gemeenteraad in te schakelen -> maatschappelijk debat
- Effectenbeoordeling nodig op planniveau
- Schorstingsmogelijkheid door Vlaamse overheid

Minder positief

- Grondeigenaars kunnen uitspraak rond vrijgavebesluit uitlokken en bestuur voor blok zetten
- Niet duidelijk of weigering van vergunningsaanvraag geen recht geeft of schadevergoeding op basis van BW 1382?
- Gemeenten zullen massaal kiezen voor “uitsteloptie”, maar wat is de juridische houdbaarheid van uitstel van beslissing tot 2040?
- Uitzondering voor sociale huisvestingsmaatschappijen
- Geen dwingende toets aan beleidsdoelstellingen BRV: impact ruimtebeslag, ligging aan OV knooppunten, voorzieningen...
- Geen regeling voor woongebieden

Besluit

- Instrumentendecreet verhoogt aanzienlijk de kostprijs van de betonstop, maar VR verzaakt om budgettaire impact te berekenen
- Decreet woonreservegebieden bevat goede elementen maar lijkt juridisch zeer kwetsbaar.
- Worst case is een vernietiging van het decreet WRG en een behoud van de planschaderegeling
- Instrumentendecreet is eigenlijk stuurloos zonder goedgekeurde beleidskaders: paard en kar werden omgewisseld
- Betonstop nog erg ver af: quid WG, bedrijventerreinen, recreatiegebieden en infrastructuren?