



ONTWERP VAN DECREET BETREFFENDE HET REALISATIEGERICHT INSTRUMENTARIUM¹

NR.	ART.	VOORSTEL BVS	VERANTWOORDING
1	3,7° 5,2° 100 156	Voorzien in een <i>level playing field</i> tussen private en publieke actoren voor de verwerving van leegstaande bedrijfsruimten	<p>De BVS staat achter het beleid om leegstaande bedrijfsruimtes aan te pakken, maar vraagt dat de principes van een “level playing field” tussen (semi)publieke en private initiatiefnemers gerespecteerd worden.</p> <p>De BVS wijst op de bestaande discriminatie bij de verwerving van geïnventariseerde bedrijfsgebouwen : in het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten werd oorspronkelijk voorzien in verwervingssubsidies van 30 % ten voordele van een aantal (semi)publiekrechtelijke rechtspersonen. Er is geen enkele verwervingssubsidie voorzien voor private actoren (artikel 42 van het bestaande decreet leegstaande bedrijfsruimten).</p> <p>Met het wijzigingsdecreet van 5 juli 2013 tot aanpassing van het decreet van 1995 (BS 29 juli 2013) werd deze discriminatie nog versterkt : het decretaal plafond van 30 % werd afgeschaft; het is in concreto aan de Vlaamse regering om te bepalen hoeveel de (semi)publieke actoren zullen krijgen, maar de regeling is niet in werking getreden (zie artikel 28, 1° van het wijzigingsdecreet).</p> <p>Artikel 156 van voorliggend ontwerp van decreet schaft voornoemd artikel 28 van het wijzigingsdecreet weliswaar af, maar artikel 100 van voorliggend ontwerp van decreet voert de regeling dan opnieuw in,</p>

¹ Goedgekeurd door de Vlaamse regering op 10 januari 2020 in derde lezing na technisch nazicht.

		<p>zodat de bestaande discriminatie bij verwerving van leegstaande bedrijfsruimten wordt bestendig en versterkt.</p> <p>Dit is onaanvaardbaar voor de sector.</p> <p>Concreet leidt dit ertoe dat publieke initiatiefnemers die in concurrentie treden met private initiatiefnemers de verwervingsprijs nodeloos opdrijven, hetgeen nefast is voor een marktconforme herontwikkeling van deze sites. In plaats van deze discriminatie af te schaffen, wordt deze behouden, maar wordt het plafond van 30 % uit het decreet gehaald, zodat de regering zo nodig hogere percentages kan vastleggen, wat de concurrentievervalsing alleen maar ernstiger maakt en het maatschappelijk draagvlak bij professionele private bouwheren en stadsontwikkelaars voor duurzame reconversieprojecten aanzienlijk beschadigt.</p> <p>De sector verwijst hierbij naar de conceptnota voor nieuwe regelgeving van Axel Ronse betreffende de herwerking van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, die de problematiek van de concurrentievervalsing aankaart die Vlaanderen ZELF heeft gecreëerd door semi-publieke instanties verwervingssubsidies te verlenen bij aankoop van leegstaande bedrijfsruimten, terwijl private investeerders geen enkele subsidie ontvangen :</p> <p style="text-align: center;"><i>“3.1 Naar een gelijke behandeling van publieke en private actoren</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Er lijkt dan ook een verstoring te zijn van de markt voor de herontwikkeling van verlaten bedrijfsruimten, zoals de SARO in 2012 reeds stelde. Heel wat gebouwen en terreinen blijven jarenlang leegstaan tot de overheid uiteindelijk zélf het initiatief neemt, financieel ondersteund door de verwervingssubsidie (momenteel 30%). De verwervingssubsidie lijkt dus een omgekeerd effect te hebben op de snelheid waarbij leegstaande en verwaarloosde panden worden herontwikkeld. De SERV had er in 2012 ook al op gewezen dat dergelijke subsidie de prijs van het onroerend goed kan opdrijven. De private investeringen haken af. Een gelijkshakeling van private actoren en (semi)publieke actoren met betrekking tot de toegang tot de verwervingssubsidie zou de prijs van het onroerend goed dermate de hoogte injagen dat de middelen van het Vernieuwingsfonds ontoereikend zouden zijn. Daarom wordt de verwervingssubsidie voor (semi)publieke overheden opgeheven.”</i></p> <p style="text-align: center;"><i>(http://docs.vlaamsparlement.be/docs/stukken/2015-2016/g563-1.pdf : blz. 12 ev)</i></p> <p>Op het VBOC van 13 februari 2017 werd er alvast door de afgevaardigden van de regering gesteld dat hiervan werk zou gemaakt worden, maar met voorliggend artikel 100 wordt een tegenstrijdig signaal gegeven. Dit is onaanvaardbaar. Op het VBOC van 19 februari 2018 heeft toenmalig Minister Joke Schauvliege kortweg geantwoord : <i>“Omdat verwervingssubsidies ook aan de private actoren toekennen net een aanzet zou kunnen geven tot leegstand, wordt ook niet voor deze optie geopteerd.”</i></p>
--	--	--

			<p>De sector vraagt evenwel niet per definitie dat ook private actoren deze verwervingssubsidie moeten krijgen. Volgens de sector kan het eenvoudig niet dat (semi-) publieke actoren de verwervingssubsidie blijven verkrijgen. Een gelijkschakeling is noodzakelijk : ofwel worden er geen verwervingssubsidies voorzien, ofwel dienen ze open te staan voor private EN publieke initiatiefnemers. Dit is uiteraard enkel mogelijk via een decretale aanpassing.</p> <p>In hun advies van 14 maart 2018 over het instrumentendecreet stelden de relevante Vlaamse strategische adviesraden in dit verband : “ <i>Deze regeling mag niet leiden tot een verstoring van een marktconforme herontwikkeling van de bedrijfsruimten.</i>” (blz. 19)</p> <p>De sector maakt in dit verband voorbehoud omtrent de verenigbaarheid van de huidige subsidiëring van publieke ondernemingen met de Europese regels inzake staatssteun. Het verlenen van de verwervingssubsidie kan worden aanzien als een verkapte steunmaatregel aan ondernemingen dewelke moest worden aangemeld aan de Europese Commissie, hetgeen niet is gebeurd (cfr. Ward Robben, “Leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten in het Vlaamse Gewest”, <i>R.W.</i>, 1996-1997, 494). Dit is te meer het geval nu het voorliggend ontwerp van decreet een heffing op het ruimtelijk rendement (uitgebreide planbatenheffing invoert). De (semi-)publieke ontwikkelaars kunnen deze heffing neutraliseren via de verwervingssubsidie die niet beschikbaar is voor de private ontwikkelaars. Hiermee wordt de oneerlijke concurrentie des te groter. De sector maakt voorbehoud om hieromtrent een klacht in te dienen bij de Europese Commissie.</p>
2.	3,7° 5,5° 133- 144 186- 187	Geen eenzijdige invoering van een Vlaamse heffing op de creatie van ruimtelijk rendement	<p>De strategische visie van het BRV plaatst de verhoging van het ruimtelijk rendement van de bestaande bebouwde ruimte op de voorgrond in de zoektocht naar ruimte voor harde functies zoals wonen en werken. Het doel is om het ruimtelijk rendement te verhogen.</p> <p>De recente hervorming van de VCRO (de “Codextrein”) versoepelt een aantal procedures om het verhogen van ruimtelijk rendement mogelijk te maken. Deze procedures zijn gericht op intensivering van het ruimtegebruik, verweving van verschillende functies, het hergebruik van constructies en het toelaten van tijdelijk ruimtegebruik.</p> <p>Via voorliggend ontwerp van decreet worden dergelijke maatregelen nu principieel onderworpen aan een heffingsplicht van 25 tot 50 % op de vermoede meerwaarde, zijnde het verschil tussen de eigenaarswaarde vóór de planwijziging en de eigenaarswaarde na de planwijziging. Deze meerwaarde zal per perceel worden berekend door een landcommissie die hiervoor een meerwaarderamingsrapport opstelt. Indien</p>

		<p>de vermoede meerwaarde meer bedraagt dan 250.000 € wordt 50 % heffing aangerekend op het bedrag van de meerwaarde dat hoger is dan 250.000 €.</p> <p>Ook indien via een ruimtelijk uitvoeringsplan de dichtheden of de bouwdiepte of de bouwhoogte worden verhoogd, of het aantal bouwlagen wordt vermeerderd, zal dergelijke heffing ontstaan. Ook als de aanvrager het maximaal toegelaten vraagt – op basis waarvan de vermoede meerwaarde is vastgesteld-, is de kans ook relatief groot dat hij maar een beperkt aandeel vergund krijgt. In dat geval zijn toch planbaten verschuldigd, zonder onderscheid.</p> <p>Het speelt hierbij zelfs geen rol of bij de verkoop al dan niet reeds een omgevingsvergunning voorligt. Het is dus in voorkomend geval mogelijk dat planbatenheffing reeds moet betaald worden ook als er geen vergunning wordt aangevraagd of verkregen.</p> <p>Het spreekt voor zich dat dergelijke disproportionele maatregel de goed bedoelde intenties inzake ruimtelijk rendement volledig ondergraaft en in de praktijk zelfs een contra-productief effect zal hebben. De professionele sector zal eenvoudigweg geen ontwikkeling starten indien ze met dergelijke heffingen geconfronteerd worden en zal ook niet pro-actief tot grondverwerving overgaan zonder duidelijk zicht op de hoegrootheid van de heffing. Dit zal leiden tot een verschraling van het aanbod op de vastgoedmarkt met negatieve consequenties op de prijs van vastgoed, en van woningen in het bijzonder.</p> <p>In hun advies van 14 maart 2018 over het instrumentendecreet stelden de relevante Vlaamse strategische adviesraden hieromtrent unaniem : “ <i>Dit zal leiden tot hogere prijzen aangezien de verkoper van een gebouw - waar extra bouwlagen kunnen worden gerealiseerd - een hogere prijs zal vragen omdat hij instaat voor het betalen van de planbatenheffing. De toekomstige eigenaar betaalt niet enkel voor de bestaande woning maar ook voor de ‘mogelijkheid’ om in de toekomst eventueel extra bouwlagen te kunnen realiseren.</i>” (blz. 21-22)</p> <p>Daarbij komt nog dat sommige gemeenten – los van en bovenop de Vlaamse heffing – ook nog eens een lokale planbatenheffing in het leven roepen, zoals eerder al in het VBOC werd aangekaart (VBOC, 2 februari 2015). Het is in deze relevant om het antwoord van de kant van de Vlaamse overheid hier te citeren:</p>
--	--	---

Aanvullend kunnen besturen eveneens een verordening opmaken die de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning of van een verkavelingsvergunning technische en financiële lasten opleggen conform artikel 4.2.20 §1 van de VCRO. Deze lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de vergunning uit die vergunning haalt, en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich dient te nemen. In navolging hiervan is de Vlaamse Regering alvast bereid om een overleg te faciliteren, nu sommige gemeenten, naar het voorbeeld van de gemeente Edegem, de intentie hebben geuit om bovenop een Vlaamse planbatenheffing nogmaals een gemeentelijke planbatenheffing in te voeren, dit maal op de "geschatte meerwaarde bij inwerkingtreding van een RUP dat in een herbestemming voorziet".

We zijn ons ervan bewust dat een buitensporige fiscale druk een rem kan inhouden op het gewenste noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingsbeleid. Er zal onderzocht worden op welke wijze hieraan een oplossing kan geboden worden (bv herijking van het verdelingsmechanisme van de planbatenheffing of voorzien in de vrijstelling van de Vlaamse planbatenheffing indien het lokale bestuur een lokale heffing op de geschatte meerwaarde bij herbestemming invoert).

De Vlaamse regering beloofde toen te onderzoeken op welke wijze een oplossing kan geboden worden voor de buitensporige fiscale druk. In plaats van een faciliterend overleg en/of een oplossing voor te stellen, voert zij nu zelf eenzijdig dergelijke buitensporige fiscale druk in.

De eenzijdig voorgenomen hervorming van de planbatenheffing is voor de sector dan ook compleet onaanvaardbaar. Dit werd ook verduidelijkt op het VBOC van 19 februari 2018. Het kabinet van toenmalig Minister Joke Schauvliege antwoordde toen : *"Het instrumentendecreet werd principieel goedgekeurd en wordt vandaag ter advies voorgelegd aan de verschillende strategische adviesraden. Binnen dit traject is ruimte om de nodige items en opmerkingen aan bod te laten komen."*

Nochtans bleef de toenmalige regering bij haar voornemen om de verruimde planbatenheffing onverkort in te voeren. De sector herhaalde de fundamentele kritiek op het VBOC van 11 maart 2019, maar volgens het kabinet van toenmalig Minister Koen Van den Heuvel moet de heffing pas effectief betaald worden *"als de meerwaarde wordt gerealiseerd, met name bij verkoop of bij het verlenen van een vergunning."*

Oordelen dat de meerwaarde per definitie gerealiseerd is bij verkoop of bij het verlenen van om het even welke vergunning is evenwel intellectueel oneerlijk. Het is immers perfect mogelijk dat het perceel wordt verkocht aan een prijs die, hetzij geen rekening houdt met de "vermoede meerwaarde" uit het meerwaarderamingsrapport van de bevoegde territoriale landcommissie, hetzij slechts op zeer beperkte wijze rekening houdt met deze "vermoede meerwaarde", precies omwille van het feit dat het een "vermoede" meerwaarde is die niet gerealiseerd wordt zolang het niet duidelijk is dat er ook effectief maximaal vergund wordt op basis van het nieuwe RUP in vergelijking tot het vorige RUP.

		<p>Hetzelfde geldt bij het verlenen van een omgevingsvergunning. In de mate een nieuw RUP 6 bouwlagen toelaat, terwijl het oude RUP er slechts 2 toeliet, zal het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor 3 bouwlagen tot gevolg hebben dat de heffing moet betaald worden. Deze heffing is dan gebaseerd op de vermoede meerwaarde van 6 bouwlagen ipv 2 bouwlagen volgens het meerwaarderamingsrapport en niet op basis van de 3 effectief vergunde bouwlagen. Er zal dus in zeer veel gevallen een disproportionele heffing verschuldigd zijn.. In de praktijk zullen dergelijke projecten eenvoudig niet worden uitgevoerd en zal er van de gewenste verdichting geen sprake zijn. Indien er al een ontwikkelaar bereid zou gevonden worden om dergelijke disproportionele heffing te betalen, zal dit ongetwijfeld vertaald worden in een hogere prijs voor de huishoudens die zich willen vestigen op de betrokken locatie. Dit staat haaks op een beleid dat inzet op betaalbaar wonen in stedelijke gebieden.</p> <p>Dit werd door de sector midden 2019 nogmaals benadrukt tijdens het structureel overleg met het Departement in het kader van de Vlaamse Bouwagenda. Op basis hiervan werd er vanuit de Vlaamse Bouwagenda een consensusnota "effectieve instrumenten voor kwalitatieve verdichtingsprojecten" opgemaakt die op 10 september 2019 aan toenmalig Minister Van den Heuvel werd overgemaakt (bijlage 1). Mbt de planbatenheffing concludeert de consensusnota : <i>"Gezien de door de partners van de Vlaamse bouwagenda geschetste negatieve effecten van de verruimde planbatenheffing, hierin ondersteund door de partners van de genoemde strategische adviesraden, vragen de partners van de Vlaamse bouwagenda aan de Vlaamse regering om deze beleidskeuze te heroverwegen. De partners van de Vlaamse bouwagenda menen dat een bijsturing van de regeling inzake stedenbouwkundige lasten, tot een effectiever en beter instrument kan leiden om de doelstellingen inzake verdichting op het terrein te realiseren."</i></p> <p>De sector betreurt dat er op geen enkele wijze rekening wordt gehouden met deze consensusnota.</p> <p>De sector roept op om in gezamenlijk overleg rond de tafel te zitten om een werkbare regeling uit te werken en om ondertussen de operationalisering van de verruimde planbatenheffing voorlopig "on hold" te zetten.</p> <p>In de mate de Vlaamse regering enkel bereid zou zijn om binnen de contouren van de verruimde planbatenheffing aanpassingen aan te brengen, dienen volgens de sector minstens volgende essentiële aanpassingen doorgevoerd te worden :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Geen cumul met gemeentelijke belasting op het bouwen of op de al dan niet gerealiseerde meerwaarde ingevolge planwijziging; 2) Geen heffing bij loutere verkoop indien het perceel verkocht wordt tegen een prijs die niet hoger is dan de waarde ervan voor de planwijziging, zoals bepaald in het meerwaarderamingsrapport; 3) Duidelijkheid & rechtszekerheid inzake de vaststelling van de vermoede meerwaarde:
--	--	--

			<ul style="list-style-type: none"> • Ontwerp Meerwaarderamingsrapport moet minstens op ogenblik van openbaar onderzoek bij ontwerp van RUP beschikbaar zijn; • Individueel in kennis stellen van de betrokken eigenaars vóór het openbaar onderzoek; • Mogelijkheid tot tegenexpertise via oa notaris, erkende BIV-makelaar of erkende (landmeter-) deskundige, ... • Mogelijkheid om beroep aan te tekenen tegen definitief meerwaarderamingsrapport van de landcommissie; <p>4) Verlagen van de tarieven van 25 % en 50 % naar redelijke bedragen</p> <p>5) Opschorting van betaling tijdens beroep tegen de omgevingsvergunning bij Rvvb en Rvst;</p> <p>6) Extra Kortingen bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Energiezuinig bouwen • Bouwen in functie van betaalbaar wonen (vb SVK-pro, CBO, bescheiden woonaanbod) • Omgevingsvergunningen die worden ingediend binnen de 6 maanden na inwerkingtreding van de planwijziging op voorwaarde dat uitvoering wordt gegeven aan de vergunning binnen de 3 maanden na verkrijging ervan in laatste administratieve aanleg
3.	3,7° 5,7° 178- 180	Schrappen van de artikel 5,7° en 177-179, minstens voorzien in een voorafgaand overleg met de sector in plaats van het eenzijdig hervormen van de regeling inzake "stedenbouwkundige lasten" mbt omgevingsvergunningen	<p>Artikel 5 van voorliggend ontwerp van decreet stelt dat de stedenbouwkundige lasten ook instrumenten zijn in de zin van dit decreet. Instrumenten worden evenwel in artikel 3,7° van het voorontwerp van decreet gedefinieerd als "<i>een middel om een ruimtelijk project mogelijk te maken en te realiseren.</i>"</p> <p>Hiermee wordt de finaliteit van de stedenbouwkundige last door voorliggend ontwerp van decreet gewijzigd in relatie tot Omgevingsvergunningendecreet, waar stedenbouwkundige lasten precies onderscheiden worden van "voorwaarden" door het feit dat de lasten eerder gezien worden als een tegenprestatie voor iets dat op zich al vergunbaar is, terwijl "voorwaarden" precies bedoeld zijn om een project vergunbaar te maken.</p> <p>Voorliggend ontwerp van decreet lijkt dit onderscheid tussen enerzijds lasten en anderzijds voorwaarden uit het Omgevingsvergunningsdecreet te doen verwateren. Dit is uiteraard geen goede zaak, nu de regeling inzake "voorwaarden" andere modaliteiten en voorschriften kent dan de regeling inzake "stedenbouwkundige lasten".</p> <p>De sector kan zich alvast niet vinden in de krachtlijnen van een hervorming van de stedenbouwkundige lasten die erop gericht is om:</p>

			<ul style="list-style-type: none"> - verplicht lasten op te leggen aan elke omgevingsvergunning voor groepswooningbouw in woonuitbreidingsgebied en voor het verkavelen van gronden; - te voorzien in een generieke vrijstelling van dergelijke verplichting ten voordele van sociale huisvestingsmaatschappijen; - de omgevingsvergunning van rechtswege vervallen te verklaren indien de lasten niet binnen de 5 jaar zijn uitgevoerd, terwijl de overheid zelf en eenzijdig kan bepalen vanaf en binnen welke termijn de lasten moeten uitgevoerd worden, en er dus geen rekening wordt gehouden met de impact van opgelegde fasering; - De financiële waarborg (voor de goede uitvoering van de lasten) van rechtswege voor de overheid als volledig verworven te beschouwen als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd vervalt, zelfs na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd; - de nieuwe regeling onmiddellijk in werking te laten treden zonder overgangsmaatregelen; <p>De eerste 2 bezorgdheden werden door de sector ook meegedeeld op het VBOC van 19 februari 2018. Het kabinet van toenmalig Minister Joke Schauvliege stelde toen droogweg : <i>“Het decreet laat evenwel in het midden of deze lasten in natura zijn of de vorm aannemen van een financiële bijdrage. Deze werkwijze geniet vandaag de dag al een vrij brede toepassing.”</i> Het spreekt voor zich dat de figuur van de stedenbouwkundige lasten reeds een vrij brede toepassing geniet. Maar het voorzien in een generieke vrijstelling ten voordele van sociale huisvestingsmaatschappijen is dat evenwel niet. Vanuit oogpunt van kwaliteitsvolle ruimtelijke ordening valt het niet te verantwoorden om dergelijke regeling, die louter gebaseerd is op de “identiteit van de aanvrager”, decretaal in te schrijven. In hun advies van 14 maart 2018 over het instrumentendecreet stelden de relevante Vlaamse strategische adviesraden zich <i>“vragen bij het feit dat bepaalde actoren voor dezelfde handelingen verplicht worden onderworpen aan stedenbouwkundige lasten en anderen hiervan vrijgesteld zijn.”</i> (blz. 22). Verder in hun advies stellen de raden unaniem : <i>“En ten slotte betreuren de raden dat de nieuwe regeling onmiddellijk in werking zal treden zonder overgangsmaatregelen.”</i> (blz. 22)</p> <p>Minstens dient de voorgenomen hervorming voorafgaandelijk afgestemd te worden met de sector. Dit werd door de sector midden 2019 nogmaals benadrukt tijdens het structureel overleg met het Departement in het kader van de Vlaamse Bouwagenda.</p> <p>Op basis hiervan werd er vanuit de Vlaamse Bouwagenda een consensusnota “effectieve instrumenten voor kwalitatieve verdichtingsprojecten” opgemaakt die op 10 september 2019 aan toenmalig Minister Van den Heuvel werd overgemaakt (bijlage 1). Mbt de stedenbouwkundige lasten werden een aantal uitgangspunten bij de opportuniteit van een hervorming kort besproken die door de 4 partijen van de Bouwagenda onderschrijven :</p>
--	--	--	--

			<p><i>“-Lasten als tegenprestatie voor iets dat op zich reeds vergunbaar is;</i></p> <p><i>-Lasten in evenredigheid met het voorgenomen project: proportionaliteitstoets;</i></p> <p><i>- Lasten in natura uitgevoerd of in geld (retributie);</i></p> <p><i>- Vermijden van cumul tussen lasten en nieuwe projectgebonden heffingen;</i></p> <p><i>- Afzonderlijk administratief beroep tegen lasten is mogelijk;</i></p> <p><i>- Sanctioneren van vergunninghouder die lasten niet uitvoert;</i></p> <p><i>- Volwaardig overgangsrecht is noodzakelijk”</i></p> <p>De sector betreurt dat er geen rekening wordt gehouden met deze consensusnota.</p> <p>In het belang van de rechtszekerheid lijkt het dan ook aangewezen om de voorgestelde artikelen 5,7° en 178-180 te schrappen. De sector roept op om minstens in gezamenlijk overleg rond de tafel te zitten om een werkbare regeling uit te werken op basis van de recente consensusnota van de Vlaamse Bouwagenda.</p>
4.	3,7° 178	Verduidelijken van de relatie tussen planbaten en stedenbouwkundige lasten	<p>Volgens artikel 178 van het ontwerp van instrumentendecreet moeten de stedenbouwkundige lasten in de vergunning bepaald worden <i>“op basis van de aard en de te voorziene gevolgen van het project. De bevoegde overheid brengt hierbij de verschuldigde planbaten in de zin van artikel 2.6.4, §2 en §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in mindering. Hiermee wordt bedoeld dat er geen lasten kunnen worden opgelegd die reeds inbegrepen zijn in de verschuldigde planbatenheffing in de zin van artikel 2.6.4 §2 en §3 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.”</i></p> <p>In de mate de Vlaamse regering tegen alle adviezen in toch een verruimde planbatenheffing wenst in te voeren, is het alvast cruciaal dat het bedrag van de verschuldigde heffing in mindering wordt gebracht van de stedenbouwkundige lasten. In de mate de stedenbouwkundige lasten in de vorm van een geldsom (retributie) worden opgelegd, lijkt dit op het eerste gezicht eenvoudig. Anders is het evenwel indien stedenbouwkundige lasten in natura worden opgelegd. Op welke manier zal de bevoegde vergunningverlenende overheid een objectieve geldelijke waardering maken van de lasten die ze de</p>

			<p>aanvrager in natura zou willen laten uitvoeren ? Er wordt hieromtrent geen enkele verduidelijking gegeven...</p> <p>Volgens de sector is het essentieel dat minstens voorafgaandelijk wordt verduidelijkt hoe de planbatenheffing in mindering zal gebracht worden van stedenbouwkundige lasten die in natura worden uitgevoerd.</p>
5.	3,5° 9 15 128	<p>Voorzien in een decretale grondslag voor een compenserende vergoeding ingevolge stedenbouwkundige voorschriften die aanleiding geven tot een ernstige waardevermindering van een onroerend goed</p> <p>Minstens voorzien in een aankoopplicht bij ernstige waardevermindering van onroerend goed ingevolge stedenbouwkundige voorschriften</p>	<p>De definitie van gebruiksbeperking in artikel 3,5° laat OGENSCHIJNLIJK de mogelijkheid open om ook andere gebruiksbeperkingen te vergoeden dan planschade ingevolge RUP's. Immers kunnen stedenbouwkundige voorschriften, andere dan bouw-of verkavelingsverboden, ook aanleiding geven tot ernstige minwaarde, zeker nu de Vlaamse overheid beslist heeft dat stedenbouwkundige verordeningen ruimere zaken kunnen regelen (vb winkelarme gebieden vastleggen) na openbaar onderzoek.</p> <p>Maar er zit een enorm hiaat in het systeem.</p> <p>Artikel 9 van voorliggend ontwerp van decreet bevat een limitatieve opsomming van wat aanleiding kan geven tot compenserende vergoeding en voorziet weliswaar dat de Vlaamse regering bepaalde vergoedingsstelsels onder het decreet kan brengen, maar biedt ter zake <u>geen garantie om ook een compenserende vergoeding toe te kennen ingevolge ernstige minwaarde door stedenbouwkundige voorschriften die geen absoluut bouw- of verkavelingsverbod invoeren</u>, want dergelijk compensatiesysteem bestaat eenvoudig niet en dient eerst decretaal te worden beslist.</p> <p>Er wordt inderdaad nergens decretaal voorzien om ook een compenserende vergoeding toe te kennen ingevolge ernstige minwaarde van onroerend goed door stedenbouwkundige voorschriften, anders dan planschade, zodat elke overheid in de meeste gevallen eerder geneigd zal zijn om eenvoudig te opteren voor gebruiksbeperkingen die geen aanleiding geven tot compenserende vergoeding, ook al leiden die beperken tot een ernstige waardevermindering van een onroerend goed. Dit zal te meer het geval zijn nu de hervorming van de VCRO via de zogenaamde Codextrein tevens komaf maakt met de aankoopplicht bij ernstige waardevermindering van onroerend goed, en dit vooral om budgettaire redenen.</p> <p>In hun advies van 14 maart 2018 over het instrumentendecreet stelden de relevante Vlaamse strategische adviesraden in dit verband unaniem : <i>"De raden betreuren dat de herinvoering van de aankoopplicht bij ernstige waardevermindering uit artikel 2.4.10 VCRO niet in heroverweging wordt genomen in relatie met de planbatenheffing, die volgens voorliggend Instrumentendecreet wordt uitgebreid tot een waardevermeerdering van het onroerend goed, ook als deze niet ernstig is. Met de recente Codextrein werd</i></p>

			<p><i>deze aankoopplicht immers gewijzigd waardoor een ernstige waardevermindering van het onroerend goed (als gevolg van de vaststelling van een RUP) niet langer kon worden aangegrepen door de eigenaar voor de aankoopplicht door de Vlaamse overheid.” (blz. 14)</i></p> <p>In zijn consensusadvies van 18 december 2019 over de beleidsnota omgeving 2019-2024 herhaalt de SARO hieromtrent: <i>“Voor het voorwerp van planbaten wordt geen spiegelbeeld ingevoerd in de planschaderegeling. De planschade kan immers enkel worden gevorderd in geval van bestemmingswijziging en is gelimiteerd tot een bouwverbod. Voor de andere beperkingen (vb. een aanzienlijke beperking van de bebouwingmogelijkheden) is niets voorzien niettegenstaande dit kan leiden tot ernstige waardevermindering.”</i> (blz. 6)</p> <p>Het verdient duidelijk aanbeveling om het compensatiesysteem nu uit te breiden in de voorgestelde zin, minstens om een aankoopplicht te voorzien bij ernstige waardevermindering van onroerend goed ingevolge stedenbouwkundige voorschriften.</p>
6.	3,7° 5,5° 17, § 3, 2°	In rekening brengen van de waarde van de volledige grond bij de vaststelling van de eigenaarsvergoeding en dus geen beperking tot de eerste 50 meter van de rooilijn in gebieden die ressorteren onder de bestemming woongebied	<p>De sector vraagt om bij de vaststelling van de eigenaarsvergoeding de waarde van de volledige grond in rekening te brengen en hier dus niet te voorzien in een beperking tot de eerste 50 meter van de rooilijn in gebieden die ressorteren onder de bestemming woongebied.</p> <p>Volgens de sector is het immers onduidelijk hoe de eigenaarsvergoeding dient te worden berekend van een perceel dat, hetzij volledige buiten, hetzij gedeeltelijk binnen en gedeeltelijk buiten de 50 meter van de rooilijn is gelegen.</p> <p>Diezelfde onduidelijkheid werd opgemerkt door de relevante strategische adviesraden. In hun advies van 14 maart 2018 over het instrumentendecreet stelden de relevante Vlaamse strategische adviesraden in dit verband : <i>“ Artikel 17, §3, tweede lid stelt bijkomend dat de ligging van het perceel wordt beïnvloed door de ligging aan een voldoende uitgeruste weg en de ligging vanaf de eerste 50 meter van de rooilijn in gebieden die ressorteren onder de gebiedsbestemming ‘woongebied’. Het is onduidelijk hoe deze laatste factor concreet in rekening zal worden gebracht.”</i> (blz. 11)</p> <p>Op het VBOC van 19 februari 2018 heeft de sector deze onduidelijkheid onder de aandacht van de regering gebracht. Er werd hierop toen als volgt geantwoord door het kabinet van toenmalig Minister Joke Schauvliege : <i>“Voor de berekening van de eigenaarswaarde (zoals omschreven in artikel 17 van het instrumentendecreet) wordt onder de objectieve factoren ook de ligging vanaf de eerste 50 meter van de rooilijn in gebieden onder de gebiedscategorie wonen genoemd. <u>Hoe deze objectieve factor zich verhoudt tot de andere factoren en wat dit kan impliceren voor het achterliggende gedeelte moet nog verder uitgeklaard</u></i></p>

			<p><i>worden op het niveau van het BVR. Het lijkt voorbarig om door verduidelijkingen in de MVT bij het instrumentendecreet voorop te lopen op dit BVR.”</i></p> <p>Indien het de bedoeling is van de regering om meer dan de eerste 50 meer effectief in aanmerking te brengen voor de berekening van de vergoeding maar niet aan dezelfde waarde als de eerste 50 meter, dan moet dit alvast duidelijker in het decreet en de Memorie geformuleerd worden. Het volstaat niet om die bedoeling weer te geven in een nota aan de Vlaamse regering bij een ander voorontwerp van decreet over de woonreservegebieden :</p> <p><i>“Tot nog toe zijn die ligging aan de uitgeruste weg en het 50 meter-criterium uitsluitende criteria voor planschade. Met de door het ontwerp van Instrumentendecreet voorgestelde regeling zijn ze dat niet langer, maar worden ze meegenomen als een element in de venale waarde.” (Nota VR, blz. 5)</i></p> <p>In het belang van de duidelijkheid en de rechtszekerheid wordt deze bedoeling ook best effectief verwoord in voorliggend ontwerp van decreet.</p>
7.	11	<p>Voorzien in een duidelijke scheiding tussen de overheid die aan de oorzaak ligt van de gebruiksbeperving en de compenserende vergoeding enerzijds, en de overheid die zich moet uitspreken over het bedrag van de vergoeding anderzijds</p>	<p>Het is geen goede zaak om als algemene regel te stellen dat de overheid die de planschade veroorzaakt ook bepaalt hoeveel de vergoeding hiervoor moet zijn. Dat is een duidelijke “rechter-partij” situatie.</p> <p>Het is eerlijker en objectiever dat de overheid die de vergoeding finaal moet betalen niet tegelijk oordeelt over het bezwaar over de voorgestelde vergoeding die zij zou moeten betalen.</p> <p>In hun advies van 14 maart 2018 over het instrumentendecreet stelden de relevante Vlaamse strategische adviesraden in dit verband unaniem : <i>“Inzake de planschaderegeling wordt een ongewenste ‘rechter-partij-situatie’ ingevoerd. Het Instrumentendecreet (artikel 11) voorziet immers dat de initiatiefnemer van het RUP dat aanleiding geeft tot planschade (en dus niet de landcommissies) ook de instantie is die de aanvraag tot planschadevergoeding, alsook een eventueel bezwaar tegen de ontwerpbeslissing, moet behandelen. De Memorie van Toelichting (pag. 60) argumenteert dat het kan gaan om zeer grote bedragen en dat de budgettaire impact voor de initiatiefnemer aanzienlijk kan zijn. De raden menen dat een dergelijke ‘rechter-partij-situatie’ niet wenselijk is en het noodzakelijke draagvlak voor het ruimtelijk beleid niet bevordert. Ze vragen een duidelijke scheiding te voorzien tussen enerzijds de overheid die aan de oorzaak ligt van de gebruiksbeperving en de compenserende vergoeding en anderzijds de overheid die zich moet uitspreken over het bedrag van de vergoeding.”(blz. 11)</i></p> <p>De sector sluit zich aan bij het unaniem advies van de Vlaamse strategische adviesraden en vraagt de regering om de gevraagde aanpassing door te voeren.</p>

8.	12	Voorzien in afdwingbare termijnen voor beslissingen over compenserende vergoedingen	<p>Artikel 12, laatste lid stelt dat een vordering voor compenserende vergoeding bij de rechtbank onontvankelijk is, zolang geen definitieve beslissing is genomen over de aanvraag.</p> <p>Aangezien er niet uitdrukkelijk vermeld wordt dat de planologische overheid-initiatiefnemer (ingeval van planschade) of de landcommissie (in andere gevallen) gebonden zijn door vervaltermijnen en aangezien er ook niet voorzien wordt in dwangsommen of boetes ingeval men de door de Vlaamse regering nader te bepalen beslissingstermijnen niet respecteert, is het risico dus zeer reëel dat men gegijzeld wordt en moet wachten op GodotAnderzijds wordt van de schadelijder wel verwacht dat hij zijn aanvraag tot vergoeding op straffe van verval binnen specifieke termijnen moet indienen. Het evenwicht is duidelijk verstoord.</p> <p>Er dient dus voorzien te worden in vervaltermijnen of in termijnen van orde gekoppeld aan sancties indien niet tijdig wordt beslist.</p> <p>In hun advies van 14 maart 2018 over het instrumentendecreet stelden de relevante Vlaamse strategische adviesraden in dit verband unaniem : <i>“De raden vragen wel bijkomende waarborgen voor een objectieve afhandeling van de administratieve procedure binnen een redelijke termijn. Dergelijke garanties ontbreken vooralsnog: a. Het Instrumentendecreet voorziet niet in afdwingbare beslissingstermijnen. De Memorie van Toelichting (pag. 60) stelt dat de termijnen bij uitvoeringsbesluit geregeld zullen worden, ‘waarbij een onderscheid zal worden gemaakt tussen de planschadevergoeding (in principe ontwerpbeslissing één jaar na een ontvankelijke aanvraag) en de overige vergoedingen (in principe ontwerpbeslissing drie maanden na een ontvankelijke aanvraag)’. Gelet de weg naar de (burgerlijke) rechter als laatste redmiddel geldt en een vordering voor compenserende vergoeding bij de rechtbank onontvankelijk is zolang geen definitieve beslissing is genomen over de aanvraag (artikel 12), vragen de raden te voorzien in vervaltermijnen of in termijnen van orde gekoppeld aan sancties indien niet tijdig wordt beslist. Aanvullend moet worden voorzien in een evaluatie -of monitoringsysteem inzake de behandelingstermijnen van dossiers zodat er desgevallend kan worden bijgestuurd indien dossiers onredelijk lange tijd zouden aanslepen.”</i> (blz. 10)</p> <p>De sector sluit zich aan bij het unaniem advies van de Vlaamse strategische adviesraden en vraagt de regering om de gevraagde aanpassing door te voeren.</p>
9.	71, 14°	Uitdrukkelijk voorzien dat de eigenaar niet verplicht is om ontwikkelingsrechten via de rechtenbank te verhandelen	<p>Voorliggend ontwerp van decreet voorziet in een decretale grondslag voor de invoering van regionale projecten met overdracht van ontwikkelingsrechten.</p>

	<p>72, derde lid</p> <p>75, § 2,4°</p> <p>76, § 1, 10°</p> <p>84, § 1, 5°</p> <p>84, § 2</p> <p>93-95</p>		<p>Het systeem verwijst op verschillende plaatsen naar een “rechtenbank”, gedefinieerd als “een Vlaamse instantie met als hoofdtak het faciliteren van de aan- en verkopen van ontwikkelingsrechten.”</p> <p>De sector heeft zich in het verleden en in het bijzonder tijdens het VBOC van 13 februari 2017 terughoudend opgesteld ten aanzien van verhandelbare ontwikkelingsrechten.</p> <p>De sector is alvast geen voorstander van een “rechtenbank” indien hiermee op Vlaams niveau een monopolie wordt ingevoerd en geen enkele garanties voorzien zijn om belangenvermenging en verboden staatssteun te vermijden – hetgeen meer dan nodig zal zijn nu het de bedoeling lijkt te zijn dat de rechtenbank onder de marktprijs kan verkopen (bijvoorbeeld aan semi-publieke ontwikkelaars) en boven de marktprijs (bijvoorbeeld aan private ontwikkelaars).</p> <p>In hun advies van 14 maart 2018 over het instrumentendecreet stelden de relevante Vlaamse strategische adviesraden in dit verband unaniem: <i>“Een element - dat zeker toetsing verdient met de Europese staatssteunregels - betreft het feit dat het Instrumentendecreet (artikel 94) de mogelijkheid voorziet dat de rechtenbank ontwikkelingsrechten kan verkopen voor een prijs die lager ligt dan de gemiddelde prijs die voor ontwikkelingsrechten werd betaald in de periode die aan de verkoop in kwestie voorafgaat.”</i> (blz. 18)</p> <p>De sector maakt aldus voorbehoud bij de regeling inzake verhandelbare ontwikkelingsrechten en houdt zich tevens het recht voor juridische acties te ondernemen in de mate de Europese staatssteunregels en hiermee ook de eerlijke concurrentie geschonden lijken te zijn.</p>
10	88 92	<p>Uitdrukkelijk voorzien dat de eigenaar de keuze heeft tussen hetzij de planschaderegeling, hetzij de regeling inzake verhandelbare ontwikkelingsrechten</p>	<p>Voorliggend ontwerp van decreet bepaalt dat de eigenaar binnen een dwingende zendende locatie geen aanspraak maken op planschade.</p> <p>Er wordt evenwel nergens decretaal gewaarborgd dat de ontwikkelingsrechten gedurende de periode waarop de planschade niet kan gevorderd worden (10j) dezelfde compensatie garanderen als voor planschade het geval zou zijn.</p> <p>Indien de vergoeding minder of meer zou zijn, lijkt dit discriminerend en in strijd met het grondwettelijk gewaarborgd gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel. In hun advies van 14 maart 2018 over het instrumentendecreet stelden de relevante Vlaamse strategische adviesraden in dit verband unaniem: <i>“Bovendien is er geen decretaal ingevoerde garantie dat de ontwikkelingsrechten dezelfde compensatie</i></p>

			<p><i>garanderen als de planschade. Dit is in strijd met het grondwettelijk gewaarborgd gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel.” (blz. 18)</i></p> <p>Op het VBOC van 19 februari 2018 vroeg de sector om een keuzerecht in te voeren ten voordele van de getroffen eigenaar. Hierop werd evenwel niet ingegaan. Het kabinet van toenmalig Minister Joke Schauvliege stelde droogweg: <i>“Een eigenaar in een zendende locatie kan autonoom beslissen om al dan niet over te gaan tot de verkoop van ontwikkelingsrechten.”</i> Hiermee wordt geïnsinueerd dat de eigenaar ook 10 jaar kan wachten (en dus geen ontwikkelingsrechten vervreemdt) en dat hij daarna dan aanspraak kan maken op planschadevergoeding. Op die manier wordt de getroffen eigenaar evenwel gedurende minstens 10 jaar verplicht om te wachten op zijn planschade, hetgeen niet redelijk te verantwoorden is.</p> <p>De sector vraagt uitdrukkelijk te voorzien dat de eigenaar de keuze heeft tussen hetzij de planschaderegeling hetzij de regeling inzake verhandelbare ontwikkelingsrechten, minstens te garanderen dat .</p>
11.	97	<p>Voorzien dat een recht op de billijke schadevergoeding ingevolge bouwverbod door overheidsmaatregelen mogelijk is zolang de vergunning niet vervallen is</p>	<p>Voorliggend ontwerp van decreet voorziet in een billijke schadevergoeding als een rechtmatig niet-vervallen omgevingsvergunning onuitvoerbaar wordt door een specifieke overheidsmaatregel die naderhand wordt uitgevaardigd en tot een bouwverbod leidt. Er wordt wel gesteld dat dergelijke recht op billijke schadevergoeding niet kan ingeroepen worden als het bouwverbod later dan een bepaalde termijn (gaande van 5 tot 15 jaar) wordt ingevoerd, ook als de vergunning op dat ogenblik nog niet –vervallen is.</p> <p>De sector vindt dit geen goede maatregel. Het volstaat aldus voor de betrokken overheden om eenvoudig de termijnen af te wachten om dan zonder vergoeding een bouwverbod in te voeren.</p> <p>In hun advies van 14 maart 2018 over het instrumentendecreet stelden de relevante Vlaamse strategische adviesraden in dit verband unaniem : <i>“De raden vragen aanpassing van artikel 97 zodanig dat een recht op billijke schadevergoeding ingevolge bouwverbod mogelijk is zolang de vergunning niet vervallen is. De raden stellen vast dat daarmee de problematiek van oude, niet vervallen verkavelingen, waarvan de realisatie ruimtelijk niet langer wenselijk is, niet is opgelost, doch wenselijk is.</i></p> <p><i>Verder merken de raden op dat het Instrumentendecreet slechts een zeer summiere procedure voorziet voor dit instrument. Wat betreft de procedure en het administratief beheer wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de procedure voor de compenserende vergoedingen (artikels 10 t.e.m. 14 van het Instrumentendecreet regelen het administratief beheer en de procedure inzake compenserende vergoedingen). Er is onduidelijkheid over de regels inzake het bepalen van de hoogte van de billijke schadevergoeding.” (blz. 19)</i></p>

			De sector sluit zich aan bij dat unaniem advies van de relevante Vlaamse strategische adviesraden. Voor de sector dient de regeling in die zin te worden aangepast dat een recht op billijke schadevergoeding ingevolge bouwverbod mogelijk is zolang de vergunning niet vervallen is.
12.	134	Geen afschaffing voorzien van de “de minimis regel” inzake planbaten	<p>De Memorie van Toelichting stelt onomwonden zonder verdere verantwoording: “<i>De vrijstellingsgrond voor bestemmingswijzigingen kleiner dan 25% van de oppervlakte van het perceel wordt opgeheven</i>”. Dit betekent dat planbatenheffing voortaan zal opgelegd worden ook als er minder dan 25 % van het perceel een bestemmingswijziging ondergaat.</p> <p>De sector vindt dit onredelijk, te meer dat artikel 130 van het ontwerp van instrumentendecreet wel uitdrukkelijk voorziet dat er omgekeerd geen planschadevergoeding zal worden uitbetaald indien de waardevermindering niet meer dan 20 % bedraagt. Dezelfde regel zou <i>mutatis mutandis</i> ook voor de planbatenheffing moeten gelden.</p>