

Hoorzitting instrumentendecreet

Vlaamse Confederatie Bouw

MARC DILLEN

19/02/2020



Vlaamse
Confederatie Bouw
Bouw, energie & milieu

Positieve elementen

1. Het optrekken van de planschadevergoeding
 - Rechtszekerheid bewaren
2. Introductie van activiteitencontracten en –
convenanten:
 - oplossing voor tijdelijke kleinschalige en zonevreemde economische activiteiten en meergezinswoningen die ruimtelijk aanvaardbaar zijn in bestaande en niet-verkrotte gebouwen in agrarische en parkgebieden
3. Invoeren van een algemeen juridisch kader voor
verhandelbare ontwikkelingsrechten

Nood aan rechtszekerheid

1. Correcte vergoeding noodzakelijk om investeringen op vastgoedmarkt te laten doorgaan
2. Eigenaars moeten blijven investeren in woningkwaliteit, energiezuinigheid, veiligheid, aangename en betaalbare woningen
3. Particulieren vooral voordeel van correcte vergoeding: zij blijven langer eigenaar dan professionelen.
4. Vergunninghouder wordt al beschermd volgens billijke vergoeding wanneer hij een vergunning heeft (Grondwettelijk Hof)

Impact planschade voornamelijk particulieren

- Aandeel eigenaars met slechts 1 perceel: 77%
- Aandeel met 2 tot 10 percelen: 22,4%
- Aandeel met meer dan 10 percelen: 0,6%
- Eigenaars met meer dan 10 percelen: 65% eigendom van overheden, 35% eigendom van particulieren.

19 259 percelen eigendom van particulieren met meer dan 10 percelen in eigendom. Dit op een totaal van 410 857 percelen.

Knelpunten

1. Berekening en de inning van de heffing op de meerwaarde vindt plaats voordat dat de meerwaarde effectief gerealiseerd is
 - De heffing wordt nu voorzien op de vermoede meerwaarde
 - Extra aandacht voor de problematiek van projecten met lange ontwikkelings- en realisatietermijnen
2. Quid 'nulmeting', bvb indien er geen bestaande BPA/RUP is?
3. Beroepsmogelijkheid tegen meerwaardeverslag?

Betrek de sector bij het opmaken van de uitvoeringsbesluiten

1. De administratieve procedure, met inbegrip van een beroepsprocedure, tot het verkrijgen van een compenserende vergoeding (art. 11,§4)
2. De berekening van de eigenaarsvergoeding (art. 16,§4)
3. De administratieve procedure voor het vervullen van de koopplichten (art. 26,§4)

Nood aan flankerend beleid

1. Aandacht voor realiseren van hernieuwbare energie in verdichtingsprojecten, local energy communities
2. Geen overmatige lasten via de vergunning

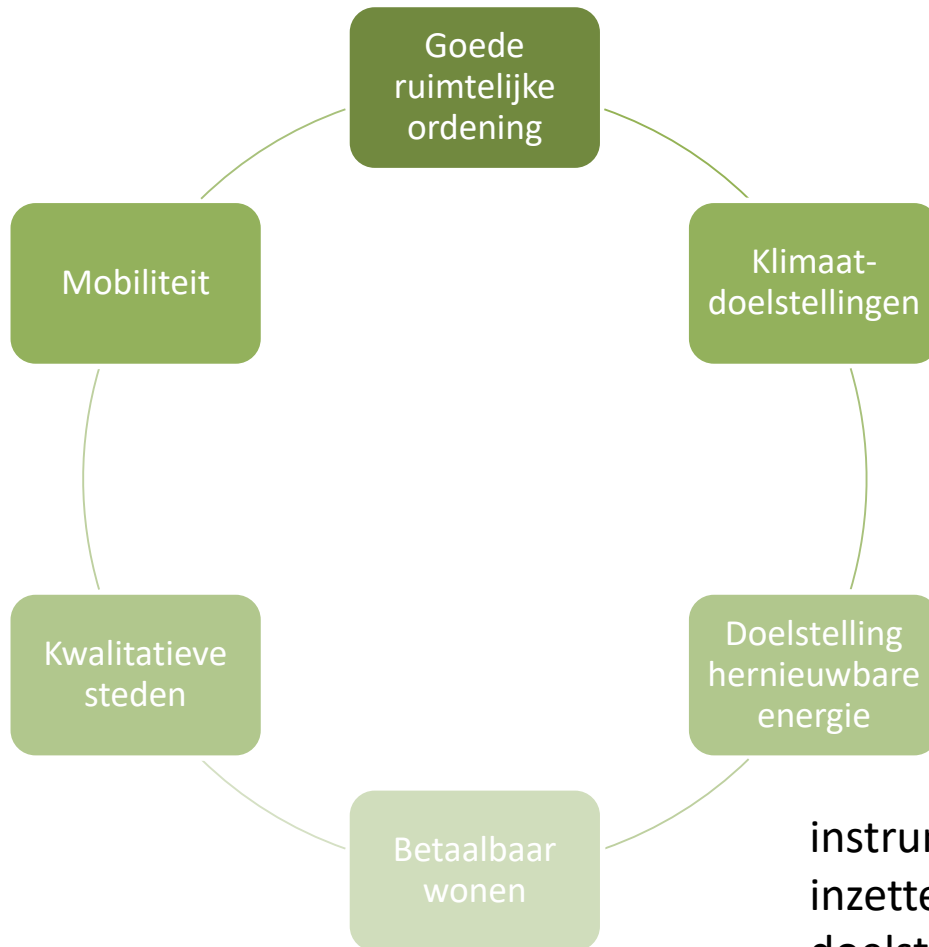


Nood aan flankerend beleid



4. Veralgemeend verlaagd BTW tarief op sloop en heropbouw
5. Gemeenten krijgen meer middelen en willen meer investeren: kans om investeringen in omgeving aan te moedigen
6. Extra kosten van verdichting voorafgaandelijk goed inschatten

Ruimtelijke ordening: coördineren van verschillende doelstellingen



instrumentendecreet en andere instrumenten inzetten in functie van de gecoördineerde doelstellingen

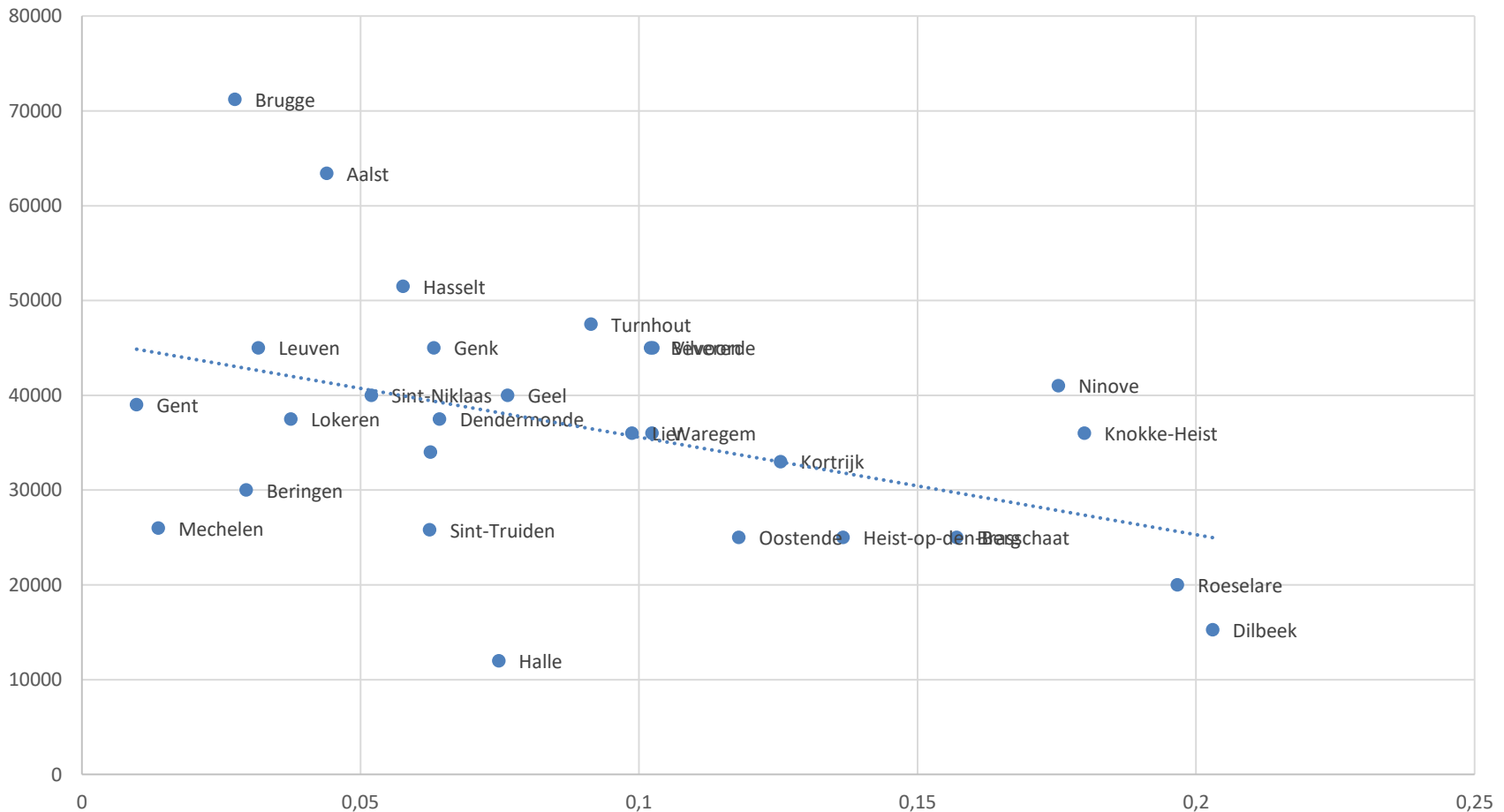
Rol landcommissies

1. Er bestaat geen duidelijk zicht op de grondprijzen, de transactie prijzen en hun evoluties.
2. Dringend nood aan een goed monitoring systeem voor de grondprijzen.
3. Deze informatie is vooral van belang ter bescherming van de vele particuliere eigenaars die over minder financiële middelen beschikken om hun rechten te verdedigen.
4. Transparantie (liefst met behulp van GIS-informatie) moet vooral de rechten van de kleinere eigenaars beschermen.

Verhandelbare ontwikkelingsrechten

1. Nieuwe procedure: tijd nodig om uit te testen aan de hand van proefprojecten
2. meeste kans op toepassing in groeiende steden met een sterke aantrekkingskracht voor gezinnen met kinderen
3. Moeilijkheden om goede ontvangstlocaties te creëren: gebieden omzetten van zachte naar harde bestemmingen, of locaties aanduiden waar hogere dichtheden mogelijk zijn
4. Rechtenbank kan nuttig zijn indien er tijdig ontvangstlocaties worden gecreëerd.

Relatie tussen stijging huizenprijzen en beschikbare voorraad bouwgrond

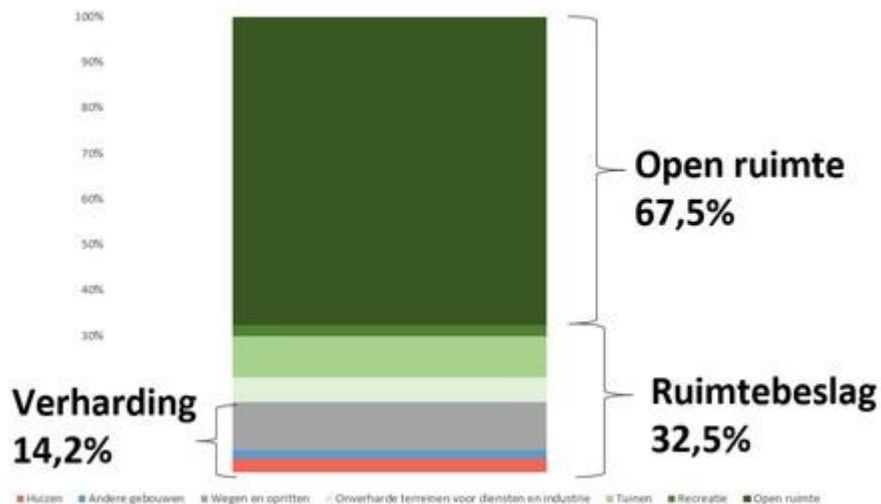


Cijfers over verdichting

- 5000 sloopvergunningen
- 11 000 nieuwbouwwoningen na sloop
- 16 000 renovatievergunningen



Totale ruimtebeslag: meer dan alleen wonen



- De oppervlakte voor wonen is slechts een beperkt deel van het totale ruimtebeslag
- Verharding voor huizen en flats: ~3%

- Volgens het regeerakkoord: *“in de beleidskaders van het BRV worden oa. de eigen Vlaamse verantwoordelijkheden samen met de concrete afwegingskaders, acties, het duiden van de verantwoordelijkheden van de verschillende bestuursniveaus, financiering van de doelstellingen en vooropgezette timing vastgelegd en geconcretiseerd.*
- *We operationaliseren de strategische doelstelling van de strategische visie “Het bijkomend gemiddeld dagelijks ruimtebeslag is tegen 2040 teruggedrongen tot 0 hectare” via de beleidskaders. Hierbij hebben we oog voor de verschillende vormen van ruimtebeslag en zorgen we voor een differentiatie.”*

Dank u voor uw aandacht.

<https://www.vcb-blog.be/ruimte-voor-mensen/>

