



Vlaams
Parlement

ingediend op **194** (2019-2020) – Nr. 3
16 november 2020 (2020-2021)

Amendementen

op het ontwerp van decreet

betreffende het realisatiegerichte instrumentarium

Documenten in het dossier:

- 194** (2019-2020) – Nr. 1: Ontwerp van decreet
- Nr. 2: Verslag van de hoorzittingen

AMENDEMENT Nr. 1**voorgesteld door Mieke Schauvliege**

Artikel 17

In de inleidende bepaling van paragraaf 3, op de tweede regel, de woorden "venale waarde" vervangen door het woord "waardebepaling".

VERANTWOORDING

Zie verantwoording bij amendement nr. 2.

**AMENDEMENT Nr. 2****voorgesteld door Mieke Schauvliege**

Artikel 17

In paragraaf 3 punt 4° vervangen door wat volgt:*"4° het al dan niet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg en de afstand tot deze uitgeruste weg; voor woon(reservegebied): de eerste 50 meter vanaf de rooilijn voor percelen gelegen aan een goed uitgeruste weg;"*

VERANTWOORDING

De indiener is voorstander van een correcte vergoeding bij een bestemmingswijziging. Eigenaars van gronden moeten een billijke vergoeding kunnen krijgen voor het eventuele waardeverlies van hun eigendom bij herbestemming. Belangrijk daarbij is de afweging tussen het individuele recht op compensatie en het algemene belang. Het kan volgens de indiener dus niet de bedoeling zijn op deze manier speculatief gedrag te belonen. De verwijzing naar het begrip 'venale' waarde bij de definitie van eigenaarswaarde is daarom problematisch. Dit begrip verwijst naar de 'marktwaarde' van de grond en heeft als onvermijdelijk resultaat dat ook de speculatieve waarde wordt vergoed. Dat is niet rechtvaardig, is oneigenlijk gebruik van belastinggeld en maakt de bouwshift bovendien onbetaalbaar. Zo blijkt uit cijfers die door meerdere sprekers tijdens de hoorzittingen werden toegelicht.

Meer gronden, ook gronden die niet vergunbaar zijn, komen in aanmerking voor de planschaderegeling. In de huidige regeling komt de planschadeoppervlakte overeen met de zone waarvoor een omgevingsvergunning kan aangevraagd worden, namelijk de eerste 50 meter vanaf de rooilijn voor percelen gelegen aan een goed uitgeruste weg. Deze regel vervalt. Alle gronden, ook de niet-bebouwbare oppervlakte, gelegen aan een niet-uitgeruste weg, en de oppervlakte na de 50 meter van de rooilijn (dus de volledige oppervlakte van een perceel met bestemming woon(reserve)gebied), worden vergoed. Dus ook de niet-bebouwbare oppervlakte van het perceel. Deze voorwaarden zijn al vaker het onderwerp geweest van politieke discussies. Het Grondwettelijk Hof (10/11/2016) stelt echter dat de vroegere regeling in overeenstemming is met de Grondwet. Geen reden dus om de voorwaarden aan te passen en de factuur voor de overheid op te drijven. Bovendien is momenteel niet begroot hoeveel het zal kosten om de doelstellingen van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) van bebouwing te vrijwaren. Maar voorzichtige schattingen zijn niet positief. Uit het antwoord op een recente schriftelijke vraag blijkt dat 73 procent van de onbebouwde oppervlakte van de woonreservegebieden gelegen is verder dan 50 meter van een goed uitgeruste weg. Ook verschillende experts komen, onafhankelijk van elkaar, tot die bevinding (zie het verslag van de hoorzittingen, *Parl.St.* VI.Parl. 2019-20, nr. 194/2).

Bijkomend rijst de vraag wie de eigenaar is van deze percelen met bestemming woon(uitbreidings)gebied gelegen aan een niet-uitgeruste weg. Volgens het Departement Omgeving is dit niet gekend. Uit onderzoek van tien jaar geleden weten we dat meer dan de helft van de onbebouwde oppervlakte van percelen met bestemming woon(uitbreidings)gebied, in handen is van eigenaars met twee of meer percelen. 0,6 procent van de eigenaars bezit meer dan tien percelen, goed voor ongeveer 15 procent van de oppervlakte. Het is niet verantwoord en maatschappelijk niet uit te leggen dat de overheid

kiest om dergelijk grote bedragen richting grootgrondbezitters te laten vloeien die bovendien niet het werkelijk geleden waardeverlies compenseren, maar wel de speculatieve waarde.

Er is dus een groot probleem met deze gewijzigde berekeningswijze en toepassingsvoorwaarden voor de planschaderegeling. Verschillende sprekers hebben tijdens de hoorzittingen met voorbeelden duidelijk gemaakt dat deze wijziging de bouwshift onbetaalbaar en dus onuitvoerbaar dreigt te maken. Dat is in strijd met de strategische visie van het BRV.

Daarom vraagt de indiener van dit amendement, in naam van haar fractie, de schrapping van het begrip 'venale waarde' in de definitie van de eigenaarswaarde.



AMENDEMENT Nr. 3

voorgesteld door Mieke Schauvliege

Artikel 29

Paragraaf 3 vervangen door wat volgt:

"§3. De eigenaarswaarde, vermeld in paragraaf 2, 1°, wordt bepaald op basis van de verwervingswaarde en houdt rekening met de objectieve factoren die de waarde van een onroerend goed kunnen beïnvloeden."

VERANTWOORDING

Het begrip 'venale waarde' kan niet gecorrigeerd worden op basis van objectieve factoren. Eén van de sprekers op de hoorzitting sprak van 'juridische fictie'. Het is dus van belang de eigenaarswaarde zo helder mogelijk te omschrijven zonder te verwijzen naar het begrip 'venale waarde'.



AMENDEMENT Nr. 4

voorgesteld door Mieke Schauvliege

Titel 4

Deze titel, die bestaat uit artikel 33 tot en met 70, schrappen.

VERANTWOORDING

De Raad van State heeft vragen bij de juridische wettigheid van de covenant- en contractbenadering. Er wordt niet tegemoetgekomen aan de opmerkingen die de Raad formuleerde in haar advies. Daarenboven rijst de vraag of deze contract- en conventantregeling de open ruimte wel zal beschermen, nochtans een uitdrukkelijke doelstelling van het BRV. Het Instituut voor Landbouw-, Visserij- en Voedingsonderzoek (ILVO) toonde in een recent onderzoek aan dat er jaarlijks 250 hoeves vrijkomen in Oost-Vlaanderen. Deze hoeves zouden in eerste instantie beschikbaar moeten blijven voor landbouwers. Maar wat blijkt? Slechts 10,5 procent van de hoeves wordt gebruikt voor agrarische doeleinden. 12,5 procent staat leeg. Door een weliswaar tijdelijke functiewijziging mogelijk te maken zullen deze hoeves nog sneller door andere functies (meergezinswoningen, manege, feestzaal, horeca, boekhoudkantoor enzovoort) ingevuld worden. Dit drijft de prijs voor landbouwhoeves op en stimuleert het verspreid wonen en de urban sprawl. De functiewijziging is tijdelijk (maximaal tien jaar per contract), maar kan verlengd worden.

Pro memorie: de urban sprawl zorgt voor zeven keer meer infrastructuur, vier keer meer inname van de open ruimte en twee keer meer vervoerskilometers in vergelijking met wonen in een kern.

Het buitengebied heeft geen nood aan een versoepeling van toegelaten functies, maar eerder aan een beperking en een goede handhaving ervan. Bijsturing gebeurt volgens de indiener van dit amendement het best door de lijst voor vergunbare functies te wijzigen in plaats van een heel nieuw instrument te introduceren, dat bovendien de juridische toets niet zal doorstaan.

Daarom wordt de schrapping van titel 4 gevraagd, en van alle bepalingen die te maken hebben met de convenant- en contractbenadering.



AMENDEMENT Nr. 5

voorgesteld door Mieke Schauvliege

Artikel 71

Punt 3° schrappen.

VERANTWOORDING

Zie verantwoording bij amendement nr. 18.



AMENDEMENT Nr. 6

voorgesteld door Mieke Schauvliege

Titel 5, hoofdstuk 2

Dit hoofdstuk, dat bestaat uit artikel 73 tot en met 82, schrappen.

VERANTWOORDING

Zie verantwoording bij amendement nr. 4.



AMENDEMENT Nr. 7

voorgesteld door Mieke Schauvliege

Artikel 124

Dit artikel schrappen.

VERANTWOORDING

Deze schrapping vloeit logischerwijze voort uit de schrapping van alle bepalingen rond de convenant- en contractbenadering in voorliggend ontwerp van decreet.



AMENDEMENT Nr. 8**voorgesteld door Mieke Schauvliege**

Artikel 131

Dit artikel vervangen door wat volgt:

"Art. 131. In artikel 2.6.2 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 19 december 2014 en 25 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 en 2 worden vervangen door wat volgt:

"§1. De waardevermindering die voor de planschadevergoeding in aanmerking komt, dient te worden geraamd als het verschil tussen de waarde van dat goed op het ogenblik van de verwerving, geactualiseerd tot op de dag van het ontstaan van het recht op schadevergoeding, verhoogd met de lasten en kosten, vóór de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan en de waarde van dat goed op het ogenblik van het ontstaan van het recht op schadevergoeding na de inwerkingtreding van dat ruimtelijk uitvoeringsplan.

Als waarde van het goed op het ogenblik van verwerving wordt in aanmerking genomen, het bedrag dat als grondslag heeft gediend voor de heffing van de registratie- of erfbelasting over de volle eigendom van het goed, of, bij ontstentenis van zulke heffing, de verkoopwaarde van het goed in volle eigendom op de dag van de verwerving.

Als waarde van het goed op het ogenblik van het ontstaan van het recht op schadevergoeding wordt in aanmerking genomen:

- 1° in geval van overdracht of inbreng van het goed, het bedrag dat als grondslag heeft gediend voor de heffing van de registratiebelasting over de volle eigendom van het goed, of, indien zulke heffing ontbreekt, de verkoopwaarde van het goed in volle eigendom op de dag van de overdracht of de inbreng met als minimum de overeengekomen waarde;*
- 2° in geval van weigering van een vergunning om te bouwen of voor het verkavelen van gronden, of in geval van een negatief stedenbouwkundig attest, de verkoopwaarde op dat ogenblik.*

De waarde van het goed op het ogenblik van de verwerving wordt geactualiseerd door ze te vermenigvuldigen met het indexcijfer van de consumptieprijs van de kalendermaand voorafgaand aan die waarin de schadevergoeding is vastgesteld en het zo bekomen getal te delen door het gemiddelde indexcijfer van de consumptieprijs van het jaar van verwerving door de vergoedingsgerechtigde, in voorkomend geval, omgerekend op dezelfde basis als eerstgenoemd indexcijfer. De aldus bekomen waarde wordt verhoogd met de kosten van verwerving en met de uitgaven die door de vergoedingsgerechtigde zijn gedragen met het oog op de realisatie van de bestemming van het goed op de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het plan, vermeld in het eerste lid.

Enkel de waardevermindering voortvloeiend uit het plan, vermeld in artikel 2.6.1, §2, kan in aanmerking komen voor planschadevergoeding.

§2. De planschadevergoeding bedraagt honderd percent van de waardevermindering.

De planschadevergoeding wordt verminderd of geweigerd voor zover vaststaat dat de eiser in het gewest andere onroerende goederen bezit of aandelen

in een vennootschap die als hoofddoel het beheer van onroerende goederen heeft, die voordeel halen uit de inwerkingtreding van een ruimtelijk uitvoeringsplan of uit werken uitgevoerd op kosten van openbare besturen, behoudens de onroerende goederen waarvoor een planbatenheffing betaald wordt overeenkomstig artikel 2.6.4 tot en met 2.6.18.

De planschadevergoeding wordt niet verminderd voor de percelen waarvoor de eiser een planbatenheffing betaald heeft.”;

2° *in paragraaf 4 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:*

“Als het perceel, vermeld in het eerste lid, het enige onroerende goed is waarvan de betrokkene eigenaar is, kan hij de terugkoop door het gewest, de provincie of de gemeente eisen. De bepalingen van titel 3, hoofdstuk 1 tot en met 6, van het Instrumentendecreet van [...] zijn van toepassing op deze koopplicht.”.

VERANTWOORDING

Dat de planschaderegeling verschuift van een gerechtelijke naar een administratieve procedure is een goede zaak en wordt door de fractie van de indiener van dit amendement ondersteund. Alle bepalingen onder titel 2, hoofdstuk 3 en 4, aangaande de planschaderegeling kunnen ongewijzigd blijven, zoals in het ontwerp van decreet voorgesteld. Ook artikel 132, dat artikel 2.6.3, eerste lid, uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) schrapt (rechtbank van eerste aanleg is bevoegd voor het vorderen van planschadevergoeding) wordt om die reden behouden.

Er is echter een groot probleem met de gewijzigde berekeningswijze en toepassingsvoorwaarden voor de planschaderegeling. Verschillende sprekers hebben tijdens de hoorzittingen met voorbeelden duidelijk gemaakt dat deze wijziging de bouwshift onbetaalbaar en dus onuitvoerbaar dreigt te maken. Dat is in strijd met de strategische visie van het BRV.

Daarom wordt ervoor gekozen om de huidige planschaderegeling weliswaar te behouden, maar de berekeningsbasis hierbij op te trekken van 80 naar 100 procent van de geïndexeerde verwervingswaarde. Het Grondwettelijk Hof beoordeelde deze planschaderegeling als juridisch solide, billijk voor de gedupeerde perceeleigenaar en houdt daarnaast de factuur voor lokale besturen betaalbaar.

Bepalingen uit de VCRO die verwijzen naar de rechterlijke procedure worden geschrapt en vervangen door verwijzingen naar de nieuwe administratieve procedure die in dit ontwerp van Instrumentendecreet wordt ingevoerd.

Het met dit amendement aldus gewijzigde artikel 131 komt tegemoet aan deze zienswijze.



AMENDEMENT Nr. 9**voorgesteld door Mieke Schauvliege**

Artikel 132/1 (nieuw)

Een artikel 132/1 invoegen, dat luidt als volgt:

"Art. 132/1. In dezelfde codex wordt een artikel 2.6.3/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 2.6.3/1. Een bestemmingswijziging kan na verloop van 10 jaar of meer na inwerkingtreding van de vroegere bestemming geen planschadevergoeding meer doen ontstaan. Deze regeling wordt opgenomen in alle nieuwe ruimtelijke uitvoeringsplannen vanaf de datum van de inwerkingtreding van het Instrumentendecreet van [...].".

VERANTWOORDING

De ratio legis is dat mensen gedurende die termijn genoeg kans hebben om de bestemming te realiseren, en dat plannen vlot aan de noden van de samenleving moeten kunnen worden aangepast, zonder dat daar na die termijn nog financiële gevolgen aan vastzitten voor de overheid. Tijdens de expertenmeeting over het Instrumentendecreet in het voorjaar werd deze piste voorgesteld door prof. dr. Geert Van Hoorick.

Het zijn enkel de nieuwe ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) na goedkeuring van dit decreet die gelden als startpunt voor de termijn van 10 jaar. Deze bepaling heeft geen impact op de huidige herbestemmingen.

**AMENDEMENT Nr. 10****voorgesteld door Mieke Schauvliege**

Artikel 184

Dit artikel vervangen door wat volgt:

"Art. 184. Artikel 9 tot en met 17 van dit decreet zijn van toepassing op vorderingen tot planschadevergoeding en aanvragen tot compenserende vergoeding die voortvloeien uit planningsprocessen opgestart vanaf de datum van de inwerkingtreding van vermelde artikelen."

VERANTWOORDING

Gezien de enorme financiële impact die de nieuwe planschadevergoeding met zich meebrengt is het logisch in een overgangsbepaling te voorzien om reeds opgestarte planningsprocessen nog volgens de oude regeling te laten werken.

