

ingediend op **194** (2019-2020) – Nr. 11
22 november 2022 (2022-2023)

Reflectienota

van Mieke Schauvliege

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
- Nr. 3 en 4: Amendementen
- Nr. 5: Advies van de Raad van State
- Nr. 6: Advies van de Vlaamse Toezichtcommissie
voor de verwerking van persoonsgegevens
- Nr. 7 t.e.m. 9: Amendementen
- Nr. 10: Verslag

1. Situering

Deze reflectienota onderzoekt of het ontwerp van decreet dat een realisatiegericht instrumentarium voor het realiseren van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) bevat, de vooropgestelde doelen kan bereiken.

2. Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

Tijdens de vorige zittingsperiode was de betonstop de klimaatmaatregel bij uitstek om uitstoot te voorkomen door een efficiëntere ruimtelijke ordening. Die klimaatregel houdt in dat iedereen zich aan de klimaatverandering aanpast, want meer open ruimte betekent meer ruimte voor wateropvang en voor bos en natuur. Die zijn broodnodig als bescherming tegen hitte, droogte en overstromingen.

Dat er maatregelen nodig zijn om de bouwshift te realiseren, is zeker. Uit de meest recente cijfers van het Ruimterapport Vlaanderen blijkt dat de bouwshift niet vanzelf gaat. Er wordt elke dag 5,1 hectare bijkomende ruimte ingenomen. Hoewel de doelstelling in het Krokusakkoord dat het ruimtebeslag tegen 2025 maar 3 hectare per dag mag zijn en tegen 2040 tot 0 moet zijn gereduceerd, onverminderd blijft bestaan, is die met het Instrumentendecreet verder weg dan ooit.

De bouwshift is een beleidsmaatregel in het BRV. Het BRV is een beleidsnota die het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, dat ernstige beperkingen heeft, zou moeten vervangen. Dat plan is gelanceerd in 1997 en kreeg een levensduur van tien jaar. Door het uitblijven van een grondige update werd het structuurplan al snel als een te rigide last ervaren, met te weinig ruimte voor flexibiliteit en te veel bureaucratie. Gemeenten kunnen met lokale structuurplannen niet afwijken van Vlaamse of provinciale ruimtelijke structuurplannen. Beleidsplanning in plaats van structuurplanning zou die mankementen oplossen. De beleidsplanning zou moeten leiden tot een nieuwe strategische visie voor de Vlaamse ruimte, die geldig is tot in 2050. De visie heeft geen bindend karakter. Nog uit te werken thematische en gebiedsgerichte beleidskaders moeten ervoor zorgen dat de visie in de praktijk uitgevoerd kan worden.

Het BRV heeft een lange en moeizame voorgeschiedenis. Begin 2011 werd het proces dat moest leiden tot een beleidsplan Ruimte opgestart met een startnota. In mei 2012 volgde het groenboek Beleidsplan Ruimte, dat een nieuwe ruimtelijke visie op Vlaanderen bevatte. In 2015 volgde de goedkeuring van de conceptnota Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, met een geactualiseerde procesaanpak voor de verdere aanpak van het traject naar een BRV. Eind 2016 volgde dan de goedkeuring van het witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Op 20 juli 2018 volgde uiteindelijk de goedkeuring van de strategische visie van het BRV.

3. Van betonstop naar bouwshift

Het meest in het oog springende voornemen van de strategische visie van het BRV is zonder twijfel om vanaf 2040 niet meer op nieuwe stukken grond te bouwen, maar alleen nog op de al ingenomen ruimte. Het bijkomende gemiddelde ruimtebeslag zou tegen 2040 dus moeten worden teruggedrongen tot 0 hectare. Volgens het jongste Ruimterapport Vlaanderen bedraagt de toename van het ruimtebeslag in de periode 2013-2019 gemiddeld nog steeds 5,1 ha/dag. Het verhogen van het ruimtelijk rendement in het bestaande ruimtebeslag zou tegen 2040 dan aantrekkelijker moeten zijn dan ruimtelijk uitbreiden. Er werd ook een tussentijdse doelstelling opgenomen: tegen 2025 zou de dagelijkse ruimte-inname beperkt moeten zijn tot 3 ha/dag.

Aanvankelijk werd op dat voornemen de term 'betonstop' gekleefd. De huidige regering verkoos de term 'bouwshift'. De principes blijven dezelfde: een andere

manier van ruimtelijk ordenen, met kernversterking in dorpen en steden, en bij knooppunten van openbaar vervoer. Een daling van het ruimtebeslag vraagt om een hele resem aan maatregelen om dat doel te bereiken.

4. Neutralisatieopgave van de bouwshift

Het onderzoekscentrum Duurzaam Ruimtegebruik en Mobiliteit (DRUM) van Hogeschool Gent becijferde dat de kern van het ruimtebeslagrisico bestaat uit 39.352 hectare aan harde, ontwikkelbare bestemmingen zoals wonen, industrie- en havengebieden, gemeenschapsvoorzieningen en infrastructuur.¹ Het voorstel van decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, wat de woonreservegebieden betreft, dat onder meer een bevestiging van de woonreservegebieden voorstelt, heeft maar een beperkt effect. De woonreservegebieden (verzamelnaam voor de woonuitbreidings- en andere reservegebieden) zijn maar goed voor 15 procent van het ruimtebeslagrisico in de harde bestemmingen. Ook voor de overige 85 procent van de gebieden waarin nog bebouwing en ander ruimtebeslag mogelijk is, zullen acties nodig zijn om de doelstelling van de bouwshift te halen. Ook in zachte bestemmingen is er een hoog risico op ruimtebeslag. Meer dan 50 procent van nieuw ruimtebeslag bevindt zich in zachte bestemmingen, vooral ten koste van landbouwgronden.

11.000 hectare gebied zou prioritaire neutralisatie door Vlaanderen moeten zijn: het gaat om 2012 hectare watergevoelig gebied, 7123 hectare gebieden met hoge natuurwaarden, 7945 hectare gebieden met een hoge ecosysteemdienstwaarde en 2204 hectare gebieden met een hoge landschapswaarde.

5. De lange weg van het Instrumentendecreet

Om het ruimtelijk instrumentarium te verbeteren en realisatiegerichter te maken heeft de Vlaamse Regering een ontwerp van decreet bij het Vlaams Parlement ingediend: het decreet betreffende het realisatiegerichte instrumentarium, kortweg het Instrumentendecreet. Dat ontwerp van decreet moet de nodige tools bieden aan overheden en andere actoren die op het terrein met ruimtelijke ontwikkelingen bezig zijn, om te komen tot realisatie van hun ruimtelijke projecten.

De totstandkoming van het Instrumentendecreet kent intussen ook al een lange geschiedenis. In 2018 pakte toenmalig minister Joke Schauvliege uit met het voorontwerp van Instrumentendecreet. Dat voorontwerp vormde het voorwerp van hevige kritiek. Onder meer de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen (SERV), de Vlaamse Strategische Adviesraad voor Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed (SARO), de Milieu- en Natuurraad van Vlaanderen (Minaraad) en de Strategische Adviesraad voor Landbouw en Visserij (SALV) vonden dat het voorontwerp van Instrumentendecreet onvoldoende afgestemd was op de doelstellingen van het witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en dat de budgettaire impact onduidelijk was. Ze wezen er ook op dat er veel onduidelijkheden waren in de berekening en voorwaarden van de eigenaars- en gebruikersvergoeding.²

Het Instrumentendecreet werd over de verkiezingen van 2019 getild en kwam op het bureau van de nieuwe minister Zuhair Demir terecht. Ze diende namens de Vlaamse Regering begin 2020 een ontwerp van decreet betreffende het realisatiegerichte instrumentarium in. Na een hele reeks hoorzittingen in de bevoegde commissie kwam het niet tot een stemming. De reden daarvoor was dat de gehoorde experts er nagenoeg eensgezind van overtuigd waren dat het ontwerp van decreet niet zou voldoen. Uit alle hoeken was er ongenoegen te horen. De gemeentebesturen vreesden voor een onbetaalbare bouwshift en specialisten zagen vooral instrumenten die contraproductief zouden werken voor het bereiken van de doelstelling om geen bijkomend ruimtebeslag meer te hebben. Juristen vonden het ontwerp van decreet dan weer veel te ingewikkeld en hadden er geen goed oog in dat het juridisch zou

standhouden. Voor zowel de meerderheid als de oppositie was het duidelijk dat het ontwerp van decreet niet goedgekeurd zou kunnen worden. Onder meer de nieuwe regeling voor de planschadevergoeding, waarbij eigenaars die hun onbebouwde grond in waarde zouden zien dalen doordat die een andere bestemmingsfunctie krijgt, niet langer 80 procent van het verschil op basis van de geïndexeerde aankooprijzen krijgen, maar wel 100 procent van het verschil op basis van de huidige marktwaarde, en de convenant- en contractbenadering kwamen onder vuur te liggen. Volgens de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) maakten de nieuwe regels de bouwshift “te complex en onbetaalbaar”. De Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning (VRP) vermoedde dat vooral grootgrondbezitters met meer dan tien percelen, en niet de gewone burger, baat zouden hebben bij de nieuwe regeling en er op die manier een ‘speculatiebonus’ zou ontstaan. Naast een pleidooi voor een sociaal rechtvaardige bouwshift was de belangrijkste bezorgdheid en vrees van de VRP dat het verhogen van de planschade zou leiden tot minder planningsinitiatieven. Die zijn nodig omdat voor circa 80 procent van het grondgebied nog steeds de sterk verouderde gewestplannen van kracht zijn. Door een snel veranderend klimaat is meer ruimte nodig voor water. De biodiversiteitscrisis maakt dat er ook meer ruimte voor natuur moet worden gecreëerd en dat er moet worden geïnvesteerd in duurzame mobiliteit, ruimte voor hernieuwbare energie en circulaire economie enzovoort. Voor al die transitie moet er veel actiever aan planning worden gedaan.

In december 2020 besloten de meerderheidsfracties het ontwerp van decreet volledig te overschrijven met een amendement dat het hele ontwerp van decreet vervangt. De belangrijkste aanpassingen daarbij waren dat de juridisch geconstateerde convenant- en contractbenadering en de verhandelbare bouwrechten geschrapt werden.

6. De taskforce Bouwshift

De debatten en hoorzittingen in het Vlaams Parlement over dat nieuwe amendement hebben tot veel vragen geleid en er kwamen heel wat onduidelijkheden boven water, vooral over de haalbaarheid en de betaalbaarheid. In maart 2021 riep een coalitie van VRP, Boerenbond, Bond Beter Leefmilieu (BBL), Natuurpunt en het Netwerk Architecten Vlaanderen (NAV) in een opiniestuk gezamenlijk op om de planschaderegeling in het Instrumentendecreet en de aanpak van de bouwshift grondig te herbekijken.³ Volgens de coalitie had het beleid immers geen idee over hoe het de bouwshift moest aanpakken, hoeveel het zou gaan kosten, welke gronden prioritair herbestemd moesten worden, welke taakverdeling er zou moeten komen enzovoort. De coalitie vreesde dat de 16.000 hectare die nog ontwikkeld kunnen worden in het kader van de bouwshift, lukraak zouden worden ingevuld en dat dus niet de best gelegen gronden zouden worden gekozen en ze ook niet zouden worden bestemd voor de functies die het meest nodig zijn, omdat ze moeilijk te verwerven zijn. Ook was er de vrees dat de hogere planschade, in combinatie met weinig overheidsmiddelen, ertoe zou leiden dat wie het eerst komt, het eerst uitbetaald zou worden en dat er dan geen geld meer zou zijn voor herbestemmingen die echt prioritair zijn.

Minister Zuhail Demir besliste daarop de taskforce Bouwshift op te richten. Die taskforce kreeg de opdracht om een haalbare en betaalbare strategie, een roadmap en een actieplan uit te werken om de bouwshift in de praktijk om te zetten. De opdracht ging dus verder dan alleen het Instrumentendecreet onder de loep nemen. De taskforce onderzoekt hoe de beleidsdoelstellingen van het ontwerp van BRV (beperking van de toename van het huidige ruimtebeslag tot 3 hectare in 2025 en tot 0 hectare in 2040) kunnen worden bereikt, welke maatregelen daarvoor overwogen kunnen worden en wat de geschatte kostprijs is van een aantal scenario's op het vlak van planschade of eigenaarsvergoeding. De taskforce Bouwshift is samengesteld uit 22 leden met een diversiteit aan specialisaties, onder wie juristen,

financiële experts en stedenbouwkundigen. Twintig leden van de taskforce hebben de conclusies van het rapport ondertekend. Alleen de vertegenwoordigers van de belangenorganisaties van de vastgoedsector en de bouwsector hebben de conclusies niet ondertekend. Eind 2021 werd het lijvige rapport voorgesteld.⁴

7. Het Krokusakkoord

In het Krokusakkoord, dat de Vlaamse Regering in februari 2022 heeft gesloten, werd ook bepaald dat er een bouwshiftfonds zou komen. De regering herbevestigde haar ambitie om het extra ruimteslag tegen 2025 tot 3 hectare en tegen 2040 tot 0 hectare per dag te reduceren. Het bouwshiftfonds en de regeling rond woonreservegebieden en de principes van het Instrumentendecreet werden bevestigd.

8. Eigenaarsvergoeding

Het overblijvende heikele punt in het voorgestelde decreet en het in de commissie goedgekeurde amendement is zonder twijfel de planschadevergoeding, dat is de eigenaarsvergoeding die wordt uitbetaald als de bestemming van een perceel van functie wijzigt. Voor alle duidelijkheid: een grond herbestemmen is geen onteigening. De eigenaar blijft dezelfde, alleen de ontwikkelingsmogelijkheden van een tot dat moment onbebouwd perceel wijzigen.

De nieuwe regeling verschilt op enkele punten wezenlijk van de huidige, bestaande planschadevergoeding. Er wordt afgestapt van de verwervingswaarde als basis voor de berekening van de planschadevergoeding. Als momenteel een planschadevergoeding moet worden uitbetaald, wordt het bedrag ervan verhoogd met het indexcijfer van de consumptieprijzen. In de voorgestelde regeling zou de planschadevergoeding voortaan berekend worden op basis van de venale waarde, de huidige marktaande. Ook zal het bedrag van de schadevergoeding voortaan niet langer 80 procent van de vastgestelde waardevermindering zijn, maar 100 procent.

Een ander verschil is dat een eigenaar een planschadevergoeding kan krijgen, zelfs als het perceel niet in aanmerking komt voor bebouwing. Wel wordt in het voorontwerp van Instrumentendecreet en in het meerderheidsamendement dat het decreet overschrijft, de venale waarde gekoppeld aan beoordelingscriteria. Het gaat daarbij voornamelijk om beoordelingscriteria die elke schatter hanteert bij de waardering van onroerende goederen, namelijk:

- de oppervlakte;
- de ligging, die wordt beïnvloed door de ligging aan een voldoende uitgeruste weg conform artikel 4.3.5, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de ligging vanaf de eerste 50 meter van de rooilijn in gebieden die ressorteren onder de gebiedsbestemming “woongebied”, vermeld in artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, of die ressorteren onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen”, vermeld in artikel 2.2.6, §2, tweede lid, 1^o, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en de bestemming als woonreservegebied en het bijbehorende ontwikkelingsperspectief;
- het bestemmingsgebied dat van kracht is in de ruimtelijke ordening, inzonderheid de ligging in een woonreservegebied en het ontwikkelingsperspectief voor dat woonreservegebied;
- de ligging al dan niet aan een voldoende uitgeruste weg en de afstand tot die uitgeruste weg;
- de aanwezige constructies en opstanden;
- de cultuurwaarde;
- het bestaan van pacht of van erfdienstbaarheden;
- de verwervingswaarde, als die bekend is;
- het tijdstip van verwerving en de bestemming op het moment van de verwerving;

- de watertoets, vermeld in artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, het door de Vlaamse Regering goedgekeurde ontwikkelingsperspectief als het een signaalgebied betreft, de aanduiding als watergevoelig openruimtegebied;
- de aard en de impact van de gebruiksbepanking;
- de technische bebouwbaarheid;
- het stedenbouwkundig in aanmerking komen voor bebouwing.

In het Krokusakkoord werd er nog aan toegevoegd dat via een uitvoeringsbesluit en een duiding in de memorie van toelichting bij het decreet de aandacht zou worden gevestigd op het belang van enkele specifieke criteria in de waardebepaling. Daarbij vormen de volgende criteria een belangrijke bepalende factor in de berekening van de venale waarde: de ligging aan een voldoende uitgeruste weg, de ligging buiten de afstand van 50 meter vanaf de rooilijn (woongebieden), de bestemming als woonreservegebied en het bijbehorende ontwikkelingsperspectief, de watertoets en de technische bebouwbaarheid.

In het decreet zelf wordt de bestemming als woonreservegebied en het bijbehorende ontwikkelingsperspectief toegevoegd als een bijzonder aandachtspunt, zoals is vervat in de bepaling over de 50 meter (artikel 14, §3).

De criteria in de bovenstaande lijst zijn echter geen uitsluitingscriteria. Het is volgens wat voorligt de taak van de Vlaamse Regering om de nadere regels te bepalen voor de berekening van de eigenaarsvergoeding met het oog op een vergelijkbare methodiek bij de landcommissies. Die commissies moeten de planschadevergoeding vaststellen op basis van de in het Instrumentendecreet vastgelegde modaliteiten.

Het overlaten aan de regering in een uitvoeringsbesluit is een methodiek waarop ook de Raad van State⁵ kritiek had in een eerder stadium van het decreetgevingsproces van het Instrumentendecreet. De Raad van State oordeelde dat er op zich niets mis is met het delegeren van bevoegdheden door de decreetgever aan de uitvoerende macht, maar wees erop dat de machtiging voldoende duidelijk en ondubbelzinnig moet zijn. De Raad van State meent ook dat "de democratische legitimiteit van de met de delegaties beoogde regeling zou worden versterkt door de voornaamste onderdelen ervan in het decreet te regelen. De openbare bespreking ervan in het parlement biedt daarenboven meer inzicht in de belangenafweging die daarbij werd gemaakt dan het geval is voor een regeling bij besluit."

De analyse in het rapport van de taskforce Bouwshift is dan ook hard. Uit een analyse van bestaande rechtspraak van het Grondwettelijk Hof en het Europees Hof voor de Rechten van de Mens blijkt volgens de taskforce "niet dat een integrale schadeloosstelling vereist is voor inmengingen in het eigendomsrecht". De taskforce stelt dat van iedereen verwacht kan worden dat die "in zekere en redelijke mate de gevolgen draagt van het beleid dat in het algemeen belang wordt gevoerd. Zo niet, wordt het voeren van beleid de facto onmogelijk gemaakt." De taskforce wijst erop dat het Grondwettelijk Hof in het verleden al heeft geoordeeld dat de huidige planschadevergoedingsregeling van 80 procent op basis van de geïndexeerde verwervingswaarde niet ongrondwettelijk is.

De taskforce wijst erop dat in Vlaanderen de gewestplannen ervoor gezorgd hebben dat elke morzel grond een theoretische planbestemming heeft, met een zeer ruim bemeten aandeel voor woonreserve- en woonuitbreidingsgebieden. De taskforce vreest dat, in combinatie met het feit dat de meerderheidspartijen hun appreciatiebevoegdheid bij het vaststellen van de eigenaarsvergoeding op zeer verregaande wijze hebben uitgeoefend door veel verder te gaan dan wettelijk vereist is, de voorgestelde planschaderegeling ertoe zal leiden dat de vergoeding in sommige gevallen de werkelijk geleden schade overstijgt, en dat er discussie kan ontstaan over de kwalificatie van het vergoedingsmechanisme als ongeoorloofde staatssteun.

Ook uit een rechtsvergelijkend onderzoek met de omringende Europese landen dat de taskforce heeft verricht, blijkt dat een integrale eigenaarsvergoeding zoals die is opgenomen in het amendement op het decreet, een unicum is. Geen enkel ander land zou immers in een zo gunstige vergoeding voorzien als Vlaanderen. Een faire vergoeding voor eigenaars hoeft dus zeker geen volledige vergoeding tegen de huidige marktwaarde te zijn. Naast het belang van de eigenaars speelt namelijk ook het algemeen belang.

Van een billijke vergoeding is geen sprake. Billijk staat voor het uitbetalen van een vergoeding, zonder dat de begunstigde er beter van wordt dan het geval zou zijn geweest als er geen wijziging zou zijn opgetreden in de planbestemming. Het is maatschappelijk niet te verantwoorden in tijden waarin de betaalbaarheid van het dagelijkse leven voor een grote groep mensen problematisch is, om aan een kleine groep van maximaal 2 procent van de bevolking een bovenmatige compensatie te toe te kennen. Bovendien bevat het ontwerp van decreet geen enkele aanwijzing waarom de planschadevergoeding zo drastisch zou moeten worden opgetrokken. Het is dan ook twijfelachtig dat die regeling juridisch stand zal houden.

9. Precair evenwicht tussen algemeen belang en eigendomsrecht

De taskforce Bouwshift heeft op basis van eerdere uitspraken van het Grondwettelijk Hof en het Europees Hof voor de Rechten van de Mens een analyse gemaakt van de planschadevergoeding en heeft een toetsingskader gecreëerd waartegen de voorstellen voor een vergoedingsmechanisme afgewogen kunnen worden om zo de juridische robuustheid ervan te bepalen. Die vereisten zijn:

- het algemeen belang, waarbij inmenging op het eigendomsrecht een billijk evenwicht tot stand moet brengen tussen de vereisten van algemeen belang aan de ene kant en de bescherming van het recht van iedereen op het ongestoorde genot van de eigendom;
- de evenredigheid en doeltreffendheid, waarbij de inmenging op het eigendomsrecht evenredig moet zijn met de nagestreefde doelstelling en ook effectief moet kunnen leiden tot de verwezenlijking ervan;
- het principe dat een vergoeding nodig zal zijn bij een ernstige verstoring van het eigendomsrecht en als een op zichzelf rechtmatige overheidsdaad buiten het normale maatschappelijke risico valt. In dat geval zal een vergoedingsplicht gelden voor het deel van de lasten dat buiten de normale maatschappelijke risico's valt.

De taskforce wijst erop dat de wetgever beschikt over een ruime discretionaire appreciatiebevoegdheid om te oordelen in welke gevallen er een schadevergoeding wordt toegekend, onder welke voorwaarden en dergelijke meer. Met die principes in het achterhoofd ging de taskforce aan de slag en berekende het aantal scenario's op basis waarvan planschadevergoeding betaald zou kunnen worden.

Hoe hoog de planschadevergoeding zal zijn, is niet alleen belangrijk voor de eigenaars van een perceel, maar is voor de hele gemeenschap belangrijk. Om tot een haalbare en dus betaalbare bouwshift te komen, is de berekeningswijze van de planschadevergoeding erg belangrijk. Er moet een evenwicht gevonden worden tussen een billijke vergoeding voor de individuele eigenaar, een politiek haalbare kostprijs voor de overheden en een maatschappelijk aanvaardbare prijs voor de Vlaamse belastingbetaler. De taskforce Bouwshift spreekt van het planschadesyndroom als een onbetaalbaar en onvoorspelbaar compensatiesysteem de ruimtelijke ordening verlamt.

10. Kosten van de planschadevergoeding

Het toekennen van een eerlijke vergoeding is belangrijk voor het realiseren van de ambities van het BRV om het bijkomend ruimtebeslag tot nul ter herleiden. Het omvormen van de huidige juridische procedure tot een administratieve procedure

zal besturen die de functie van gronden willen wijzigen en de eigenaars van die gronden, een hele juridische procedure sparen. Dat is een goede zaak.

Op basis van de transactiedatabase van de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL) en geactualiseerde cijfergegevens werd een overzicht gemaakt van de budgettaire impact van de planschaderegeling, waarbij de huidige regeling tegenover de nieuwe werd afgezet. Volgens de bestaande planschaderegeling zou de budgettaire impact van de bouwshift op 6,6 miljard euro worden ingeschat. De budgettaire impact van het voorstel van Instrumentendecreet wordt ingeschat op minstens 6,8 miljard euro en maximaal 31,5 miljard euro.

De berekening werd uitgevoerd op basis van de neutralisatieopgave voor harde bestemmingen die is opgenomen in het BRV (30.195 hectare aan hoger ruimtebeslagrisico). De taskforce Bouwshift concludeert dan ook dat als de eigenaarsvergoeding van het voorstel van Instrumentendecreet wordt toegepast, het evenwicht tussen het particulier belang en het algemeen belang niet bereikt kan worden. Dat komt doordat er wordt gewerkt met de marktwaarde en omdat de dertien waardebepalende factoren alleen worden opgesomd. Volgens de taskforce is die manier van berekenen vatbaar voor uiteenlopende waardebeoordelingen en dreigt dat de realisatie van de bouwshift te bemoeilijken doordat de planinitiatiefnemende overheden de kostprijs van een herbestemming moeilijk vooraf kunnen inschatten. Ook zijn er te veel onzekerheden en interpretatieproblemen op het vlak van marktwaarde die kunnen leiden tot langdurige juridische geschillen waarvan de uitkomst zeer moeilijk te voorspellen is.

De taskforce stelt dan vast dat als toch voor een systeem op basis van marktwaarde gekozen wordt, dat gepaard zal moeten gaan met het beperken van die onzekerheden en interpretatiemarges. Dat zal onvermijdelijk leiden tot een intensief taxatieproces. De taskforce voegt eraan toe dat dit gezien de grote neutralisatieopgave substantieel veel extra personeel zal vragen.

De taskforce berekende ook dat de budgettaire impact zou oplopen tot ongeveer 19,5 miljard euro als de bestaande, minder complexe en beter voorspelbare planschaderegeling (in een administratieve procedure) zou worden ingezet, maar de geïndexeerde verwervingswaarde zou worden aangepast aan de index van de vastgoedprijzen in plaats van aan de index van de consumptieprijzen.

De taskforce stelt zelf ook een eigen alternatief voor, dat bestaat in een forfaitair systeem dat vertrekt vanuit de actuele geïndexeerde mediaantransactievoorwaarden voor Vlaanderen voor verschillende bestemmingscategorieën. Vervolgens zouden op een getrapte manier een aantal degressieve correctiefactoren objectief en transparant in rekening gebracht worden. Die correcties worden forfaitair op perceelsniveau bepaald, namelijk: de correctie op basis van 50 meter afstand van een uitgeruste weg binnen de bestemmingscategorie wonen, de correctie op basis van knooppuntwaarde, de correctie op basis van openruimtewaarde, de correctie op basis van de ontwikkelkans, de correctie op basis van de (in)activiteit van de eigenaar of de duurtijd van het eigendomsstatuut van de eigenaar, en de correctie op basis van de last die buiten het normale maatschappelijke risico valt.

Die correctiefactoren omvatten de waardebepalende factoren, maar ze krijgen het karakter van degressieve, objectief vaststelbare factoren omdat het meestal om slecht gelegen gronden gaat. Ook wordt vanuit billijkheidsoverwegingen de duurtijd van het eigendomsstatuut van de gronden en de lasten die buiten het normale risico vallen, gecorrigeerd. De budgettaire impact van dat getrapte forfaitair systeem met toepassing van alle correctiefactoren werd begroot op 1,8 miljard euro. De budgettaire impact kan dus gekoppeld worden aan de keuzes van de correctiefactoren.

Ook oppert de taskforce de mogelijkheid om een verevening voor de bestemmingscategorieën woonuitbreidings- en woonreservegebieden door te voeren. Omdat er geen behoefte bestaat om die op het moment van de herbestemming te ontwikkelen, kan ervoor gekozen worden om alle bouwrechten in waarde samen te tellen en de beperkte ontwikkelingskansen uit te middelen zodat dezelfde eenheidsprijs aan elke eigenaar uitbetaald wordt.

Het Vlaams Parlement heeft met andere woorden een belangrijke sleutel in handen voor de toekomst van de bouwshift. De keuze voor een systeem op basis waarvan de planschaderegeling zal worden vastgesteld, zal de betaalbaarheid en dus de uitvoerbaarheid van de bouwshift bepalen. Het is belangrijk om die overweging mee te nemen in de beslissing. Een ideale regeling zorgt voor het precaire evenwicht tussen de belangen van de eigenaars en het algemeen belang van alle Vlamingen.

Het geld voor het herbestemmen is eigenlijk broodnodig beleidsbudget dat vrij nutteloos ingezet wordt. In de praktijk wordt alleen de functie van een al onbebouwd perceel gewijzigd. Er wordt alleen voor gezorgd dat de onbebouwde status ook in de toekomst gevrijwaard blijft. De eigenaar van het perceel kan nog steeds economische inkomsten halen door landbouw, bosbouw enzovoort. Er is ook nog budget broodnodig voor positieve maatschappelijke investeringen in effectieve realisaties van kwalitatieve open ruimte en kernversterkende ontwikkelingen. Die bekommernis en vraag legden ook het Netwerk Architecten Vlaanderen (NAV) en de Vlaamse Confederatie Bouw (VCB) op tafel.⁶

De budgettaire impact die de keuze van de correctiefactoren met zich meebrengt, werd niet aan de Inspectie van Financiën voorgelegd. Het totaal nieuwe amendement, dat eigenlijk een nieuw voorstel van decreet is, werd evenmin voorgelegd aan de Raad van State.

11. Lokale besturen

Omdat de overheid een planinitiatief neemt waarbij de bestemming van gronden wordt gewijzigd, zal die ook moeten opdraaien voor het uitbetalen van een eventuele planschadevergoeding. In de praktijk zullen het dikwijls de lokale overheden zijn die moeten opdraaien voor het uitbetalen van een eventuele planschadevergoeding en zullen heel wat lokale besturen niet aangemoedigd worden om over te gaan tot het vrijwaren van open ruimte. Als lokale besturen al plannen hadden in een min of meer vaste vorm, zullen ze die mogelijk opbergen omdat ze onbetaalbaar zijn geworden, zeker ook door de inflatiecrisis en de energiecrisis, die lokale besturen met hoge kosten opzadelen. Ze zullen het niet meer kunnen verantwoorden om veel geld uit te geven aan een beperkte groep personen. Nog los van de kostprijs rekenen lokale besturen ook op een transparante en voorspelbare berekeningswijze in een prille fase van het planningsproces.

De reacties van enkele lokale besturen na de bekendmaking van het Krokusakkoord, waarin het voornemen staat om de voorgestelde planschaderegeling van de meerderheid voort te zetten, waren erg duidelijk. De burgemeester van Nazareth, Danny Claeys (cd&v), maakt zich zorgen over de financiële impact en vreest dat de bouwshift dode letter zal blijven als de Vlaamse Regering niet meer financieel zal bijspringen.⁷ Hij berekende dat er voor zijn gemeente een factuur van ongeveer 25 miljoen euro zal overblijven om te komen tot een bijkomend ruimtebeslag van 0 procent, wat ongeveer evenveel is als het totale investeringsbudget voor een hele zittingsperiode.

Het opgerichte bouwshiftfonds is goed voor 100 miljoen euro per jaar, wat neerkomt op 2 miljard euro op twintig jaar tijd. De bouwshift met huidige planschade wordt op circa 6 miljard geschat. Zelfs als de huidige, goedkopere planschaderegeling wordt behouden, zullen de gemeenten diep in de buidel moeten tasten. Zonder duidelijkheid over herbestemming zijn eigenaars nog meer de dupe, want dan

zoeken gemeenten surrogaatoplossingen. Het resultaat zal zijn dat er nog meer juridische onduidelijkheid is.

Naast het probleem van de kostprijs vragen de lokale besturen een betere afstemming. De bereidheid om meer te gaan herbestemmen en woon- en woon-uitbreidingsgebied te schrappen is groter als omliggende gemeenten dat ook doen. Er is een gelijk speelveld nodig voor de gemeenten. Als de ene gemeente woonpercelen schrapt en een andere gemeente toch nog nieuwe bebouwing in de open ruimte toestaat, dan gaat die tweede gemeente mogelijk met nieuwe inwoners lopen en mist de eerste gemeente inkomsten. Daarom is er bovenlokale aansturing nodig, zonder dat de regie bij de gemeenten wordt weggenomen. Zo veel mogelijk vrijheid en bevoegdheden voor lokale besturen, zoals de regering voorstaat, kan alleen positief werken als de nodige middelen en capaciteit daartegenover staan. Planningsneutraliteit zal niet werken binnen het grondgebied van een gemeente. In sommige gemeenten is er veel ontwikkelingsdruk, elders veel minder. Een regionale aanpak is nodig en daarvoor is een organisatie- en coördinatiemodel nodig.

12. Planbaten niet in verhouding tot planschade

Naast een planschaderegeling voorziet het Instrumentendecreet ook in een regeling met betrekking tot planbaten. Dat is een belasting op de potentiële meerwaarde die een perceel krijgt doordat er meer ontwikkelingsmogelijkheden komen. Die regeling is geen exact spiegelbeeld van haar tegenpool, de planschaderegeling. Die vergoeding die de eigenaars van de percelen aan de overheid moeten betalen, bedraagt 25 procent op een eerste schijf voor een meerwaarde lager dan of gelijk aan 250.000 euro, en 50 procent op een tweede schijf voor een meerwaarde van meer dan 250.000 euro. Die vergoedingen zijn beduidend lager dan de planschaderegeling. Maatschappelijk gezien is dat niet te verantwoorden.

13. Reacties op het Instrumentendecreet

Onder meer de Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning (VRP), een van de stuwende krachten in de taskforce Bouwshift en de belangenbehartiger van de open ruimte in Vlaanderen, was teleurgesteld⁸ omdat in het Instrumentendecreet dat in de commissie werd goedgekeurd, nagenoeg geen enkel voorstel van de taskforce Bouwshift was opgenomen en wees er nog eens op dat de planschaderegeling "de verdere realisatie van noodzakelijke herbestemmingen van harde naar zachte bestemmingen i.f.v. klimaat, water, natuur, duurzame landbouw, (...) op de helling (werd gezet). Private belangen haalden het dinsdag van het algemeen belang. De sluipmoord op de open ruimte gaat gewoon door."

Ook de VVSG, de belangenbehartiger van de lokale besturen, had aanpassingen verwacht rond de planschaderegeling. Ze vraagt dat het vooraf duidelijk zou zijn welke planschade de overheid mag verwachten en rekent erop dat de dertien indicatoren voldoende uitgewerkt worden opgenomen.

Ook de Bond Beter Leefmilieu reageerde teleurgesteld op de nieuwe planschaderegeling en kaart aan dat er te weinig middelen zijn uitgetrokken om de bouwshift effectief uit te voeren.

Omdat er nauwelijks iets veranderd is ten opzichte van de tekst die eerder werd voorgelegd, blijven de stakeholders en het middenveld bij de kritiek die ze toen al hadden.

14. Het Instrumentendecreet als start en niet als einde van de bouwshift

Het Instrumentendecreet valt niet samen met de bouwshift. Om van het Instrumentendecreet het begin van de bouwshift te kunnen maken, moeten het decreet en het uitvoeringsbesluit de garantie geven dat de planschadekosten voor de plannende overheden niet of nauwelijks hoger zullen zijn dan die in de huidige

regeling en dat Vlaanderen zelf meer de regie zal nemen en ook voor de financiering zal zorgen.

Ook andere dossiers liggen allang te wachten op uitvoering. Er lopen ook andere initiatieven en er wordt reikhalzend uitgekeken naar noodzakelijke nieuwe initiatieven. De uitvoerbaarheid en de betaalbaarheid daarvan hangt samen met een billijke planschaderegeling.

15. Het voorstel van decreet over de woonreservegebieden

Gelijktijdig met het Instrumentendecreet werd het eerder vermelde voorstel van decreet over de woonreservegebieden behandeld. Dat voorstel bevat ook positieve elementen, zoals een stolp over de woonuitbreidingsgebieden en de afschaffing van het gecontesteerde principiële akkoord (de priakregeling) om een perceel in woonreservegebied aan te snijden. Als het voorstel van decreet zonder verdere amendementen wordt goedgekeurd, krijgen lokale besturen voortaan drie opties om met woonreservegebieden om te gaan:

- 1° door middel van een nieuw instrument van een vrijgavebesluit van de gemeenteraad kan een perceel in een woonuitbreidingsgebied toch goedgekeurd worden;
- 2° de keuze tussen bouwen en herbestemmen naar open ruimte wordt uitgesteld tot 2040, wanneer het gewest de gebieden zal herbestemmen en de planschade zal betalen (dat is de zogenaamde stolp);
- 3° reservegebieden worden herbestemd naar open ruimte, waarbij Vlaanderen twee derde betaalt bij een herbestemming naar bos, en één derde bij een herbestemming naar natuur.

De Vlaamse Regering trekt daarvoor 100 miljoen euro per jaar uit: dat bedrag is opgenomen in het bouwshiftfonds, terwijl de taskforce Bouwshift eerder sprak van minimaal 240 miljoen euro per jaar.

Het vrijgavebesluit is alweer een nieuw instrument dat de lokale besturen zullen moeten integreren in hun al overbelaste ruimtelijke administratie. Ook de VVSG hekelt het feit dat het besluit weinig meerwaarde biedt tegenover de al bestaande procedures om tot een bestemmingswijziging door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) te komen en meent dat de meerwaarde hoe dan ook niet duidelijk is. De VVSG wil ook dat vrijgave alleen mogelijk is als gemeenten over een ruimtelijk beleidsplan beschikken: in maar liefst 299 van de 300 Vlaamse gemeenten geldt momenteel nog het vaak verouderde structuurplan. De VVSG wil dat lokale besturen eerst de kans krijgen om een beleidsplan op te maken voor ze gebruik kunnen maken van het vrijgavebesluit.⁹

De regeling waarbij lokale besturen woonuitbreidingsgebied kunnen omzetten naar bosgebied of open ruimte, betekent volgens de auteurs en experts Peter Renard, Tom Coppens en Guy Vloebergh in de praktijk een dubbele factuur voor de lokale besturen.¹⁰ Gemeenten die open ruimte willen beschermen, moeten een erg hoge planschade op tafel leggen en lopen ook jarenlange inkomsten uit onroerende voorheffing en personenbelasting mis doordat ze voor open ruimte kiezen in plaats van voor bebouwing. Bovenlokale afstemming, verevening en regie zijn nodig. Gemeenten mogen de spil van het ruimtelijk beleid blijven, maar met duidelijke bovenlokale kaders, doelen, instrumenten en middelen. Vrijheid en vrijwilligheid zonder de juiste handvatten werken verlamd.

Het voorstel van decreet biedt natuurlijk geen oplossing voor de gigantische uitdaging om de bebouwing van slecht gelegen, niet-bebouwde woongebieden te voorkomen en de bebouwing van resterende open ruimte in het bestaande ruimtebeslag tegen te gaan. De stolp heeft uiteraard alleen betrekking op het voorkomen van bebouwing in de woonreservegebieden. De gemeenten zullen dus volledig zélf initiatieven moeten nemen om te voorkomen dat de slecht gelegen, overbodige

bouwgronden in woongebied worden bebouwd. Bovendien zullen gemeenten initiatieven moeten nemen om in de kernen gronden voor bebouwing te behoeden. Dat is een zeer grote uitdaging voor de lokale besturen, zowel organisatorisch als financieel. Het herbestemmen van overbodige bouwgronden in woongebied of het bewaren van groene ruimtes in bestaande kernen wordt door de wijziging van de planschadevergoeding voor de lokale overheid erg duur, ondanks het feit dat Vlaanderen deels tussenbeide komt.

16. Watergevoelige openruimtegebieden (WORG's)

Ook de definitieve afbakening van de watergevoelige openruimtegebieden is een dossier dat al een hele tijd stilligt doordat de regering het onnodig aan het Instrumentendecreet heeft gekoppeld. Watergevoelige openruimtegebieden zijn signaalgebieden, dat zijn percelen waarvan de bouwbestemming in strijd is met de aanpak van wateroverlast. Door de aanduiding als watergevoelige openruimtegebieden kunnen de gebieden bouwvrij gehouden worden en een functie vervullen in de aanpak van wateroverlast, als overstromingsgebied of als natuurlijke spons. Hoewel de procedure en compensaties om over te gaan tot watergevoelig openruimtegebied nauwkeurig omschreven zijn en netjes gevolgd werden, zit de procedure nu muurvast bij de verantwoordelijke minister, Zuhair Demir. Het gaat om 119 gebieden, en voor nog eens vijf gebieden zou een (gedeeltelijke) herbestemming kunnen worden toegepast door een combinatie van een RUP en de aanduiding als watergevoelig openruimtegebied. De (delen van) signaalgebieden waarvoor een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied wordt voorgesteld, hebben een oppervlakte van 1038,79 hectare.

De Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid (CIW) heeft de voorbereidende stap – de voorlopige aanduiding – al in 2018 genomen. In het Vlaamse regeerakkoord is opgenomen dat de aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden aan het begin van de zittingsperiode zou gebeuren, maar dat is niet gebeurd doordat de minister het heeft gekoppeld aan het Instrumentendecreet.

17. Verdere stappen

Tot slot zijn er dringend beleidskaders nodig. Die moeten het beleid en de lokale besturen richting geven over hoe ze de bouwshift moeten uitvoeren. Zonder die beleidskaders zal er geen bouwshift komen. Het is nog steeds koffiedik kijken wanneer die langverwachte kaders er zullen zijn.

In de nota naar aanleiding van het Krokusakkoord was er een verwijzing naar plannen van de regering voor de verankering van planningsneutraliteit en het tegengaan van zonevreemde functies en uitzonderingen. Planningsneutraliteit is een opstap naar de noodzakelijke ruimteneutraliteit in 2040, die inhoudt dat er geen bijkomend netto ruimtebeslag meer is in 2040. Die regeling in verband met planningsneutraliteit is nu echt broodnodig om verdere schade te voorkomen.

18. Conclusie

Het Vlaams Parlement heeft nog de mogelijkheid om deze historische fout niet te maken en het algemeen belang boven het particulier belang van de grondeigenaars te plaatsen. Het Vlaams Parlement heeft de mogelijkheid om een planschaderegelgeving en ook een Instrumentendecreet goed te keuren die wel kunnen zorgen voor een uitvoerbare bouwshift, zodat eindelijk de uitvoering van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen kan starten, zodra de beleidskaders beschikbaar zijn. Bij het goedkeuren van het amendement van de meerderheid op het Instrumentendecreet, dreigt de bouwshift onuitvoerbaar te worden en dus dode letter te blijven.

Het wijzigen van het huidige systeem van de planschadevergoeding op basis van de geactualiseerde verwervingswaarde, naar een systeem op basis van de actuele

marktprijs zal vooral in het voordeel zijn van particuliere eigenaars en projectontwikkelaars die het zich kunnen veroorloven om een grond lang ongebruikt te laten liggen. Soms doen ze dat in de hoop dat die grond meer waard zal worden (speculatiemotief), soms omdat ze geen enkel motief hebben om de grond te verkopen of te bebouwen. Met het Instrumentendecreet zou een kleine groep Vlamingen van naar schatting maximaal 2 procent een enorm cadeau krijgen op de kap van alle andere Vlamingen, ook de Vlamingen die braaf hun belastingen betalen maar geen eigendommen bezitten. De ongemakkelijke vraag of dat een eerlijke maatregel is, heeft een erg makkelijk antwoord. Dankzij de taskforce Bouwshift is het duidelijk geworden dat beter betaalbare en faire oplossingen ook bestaan. Eigenaars hebben wel degelijk recht op een faire vergoeding, die eenvoudig te krijgen is, maar de kostprijs daarvan moet in evenwicht zijn met de maatschappelijke draagkracht. Zo niet dreigt alle draagvlak voor de bouwshift als sneeuw voor de zon te smelten.

Het komt het parlement toe te weten en te beslissen hoe hoog de factuur mag worden voor de burgers. Dat aan de regering delegeren is ondemocratisch. Bij de goedkeuring van een nieuwe planschaderegeling in het Vlaams Parlement moeten bijgevolg duidelijke instructies zitten voor het uitvoeringsbesluit om de bouwshift haalbaar en betaalbaar te maken en te houden. Het Instrumentendecreet is op dit ogenblik veel te vaag. Het is niet duidelijk wat er moet worden goedgekeurd en hoeveel het zal kosten. Het is evenmin bekend wie er het meest bij gebaat zal zijn en wat ermee bereikt zal worden. Deze beleidskeuze is met andere woorden totaal niet onderbouwd, maar dreigt wel handenvol geld te kosten.

Door de planschade omhoog te trekken en dus duurder voor de maatschappij te maken, zullen er minder gronden een herbestemming krijgen. Overheden zullen andere, (juridisch) minder duidelijke keuzes moeten maken. Veel burgers zullen in het ongewisse blijven. Ze zullen hun gronden in harde planbestemmingen niet kunnen ontwikkelen en zullen ook geen planschade kunnen ontvangen. Met een hogere planschaderegeling wordt dus mogelijk het omgekeerde bereikt van wat het doel was.

Het parlement heeft de keuze: ofwel wordt het bestaande systeem van planschade behouden, weliswaar met een switch van een juridische naar een administratieve procedure, ofwel gaat het parlement akkoord met het door de taskforce Bouwshift voorgestelde systeem, meer bepaald een forfaitair vergoedingssysteem met mediaantransactiepreisen en de toepassing van correctiefactoren op een degressieve manier. Dat systeem is de beste garantie op een voorspelbaar, rechtszeker, rechtvaardig en beheersbaar systeem. De termijn waarin een planschadevergoeding kan worden aangevraagd, kan worden vastgelegd op tien jaar. De ratio legis daarvan is dat mensen gedurende die termijn genoeg kansen hebben gehad om de bestemming te realiseren en dat plannen vlot aan de behoeften van de samenleving moeten kunnen worden aangepast, zonder dat daar na die termijn nog financiële gevolgen aan vastzitten voor de overheid.

De decreetmakers kunnen er nu ook voor zorgen dat er een meer evenwichtige benadering van planbaten en -schade komt. Inkomsten uit planbaten kunnen dan voor een stuk bijdragen aan het financieren van het herbestemmen van harde naar zachte bestemmingen. Een evenwichtige planbatenheffing moet op dezelfde manier worden vastgelegd als de planschadevergoeding. Een planschadevergoeding kan dus niet gebaseerd zijn op bijvoorbeeld 100 procent van de venale waarde en een planbatenvergoeding op een fractie van de meerwaardecreatie. Een evenwicht tussen de vergoeding en de heffing is belangrijk, ook voor het creëren van een breed draagvlak voor de doelstellingen van het BRV.

Het parlement kan ook versneld werk maken van het verankeren van de planningsneutraliteit bij nieuwe planningsinitiatieven, zodat er netto geen bijkomend ruimteslag meer is. Als een overheid via een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) nieuwe harde bestemmingen aanduidt, moet elders een evenwaardige oppervlakte

aan harde bestemmingen geschrapt worden. Een stop op bijkomend ruimtebeslag is een eerste stap naar minder ruimtebeslag.

Na tien jaar discussie is de Vlaamse Regering er nog altijd niet in geslaagd om een werkbaar plan op tafel te leggen waarmee de bouwshift wordt gerealiseerd. De voorgestelde aanpak verhoogt de factuur en schuift die door naar de lokale besturen. Dat zal niet leiden tot een bouwshift en evenmin tot het broodnodige behoud van de open ruimte, maar het zal hoogstens leiden tot een stilstand.

Mieke SCHAUVLIEGE

Bronnen

1. <https://www.hogent.be/sites/hogent/assets/File/HOGENT%20Rapport%201%20Ruimtebeslag%20en%20Risiko%20bijkomend%20ruimtebeslag.pdf>
2. <https://www.serv.be/serv/publicatie/advies-instrumentendecreet>
3. https://www.standaard.be/cnt/dmf20210328_96394347
4. <https://omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/2022-01/Taskforce%20Bouwshift%20einddocument%202021-11-30.pdf>
5. <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1659687>
6. <https://www.nav.be/artikel/1690/vcb-hoognodig-inzetten-op-leefbaarheid-van-centra-niet-louter-beperken-van-percelen/>
7. <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2022/02/23/bouwshift-gemeenten/>
8. <https://www.vrp.be/nieuws/2022/11/10/decreet-woonreservegebieden-en-instrumentendecreet-eerste-reactie-vrp/>
9. <https://www.vvsg.be/nieuws/stolp-over-woonreservegebieden-en-aanpassing-planschaderegeling-stap-dichterbij>
10. Peter Renard, Tom Coppens, Guy Vloebergh (2022). Met voorbedachten rade: sluipmoord op de open ruimte. Tielt, Lannoo, 2022, 183 p.