

ingediend op **194** (2019-2020) – Nr. 12  
28 november 2022 (2022-2023)

## **Amendementen**

voorgesteld na indiening van het verslag

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
- Nr. 11: Reflectienota



**Vlaams  
Parlement**

**AMENDEMENT Nr. 19****voorgesteld door Mieke Schauvliege  
na indiening van het verslag**

Artikel 14

**De inleidende bepaling van paragraaf 3 vervangen door wat volgt:**

*"§3. De eigenaarswaarde is gebaseerd op een forfaitair vergoedingssysteem op basis van mediaantransactieprijzen dat rekening houdt met de volgende degressieve objectieve correctiefactoren:".*

## VERANTWOORDING

Met dit amendement wordt het voorstel dat de experts van de Taskforce Bouwshift naar voor hebben geschoven, gevolgd. Zij menen dat een forfaitair vergoedingssysteem met mediaantransactieprijzen en toepassing van correctiefactoren de beste garantie is op een voorspelbaar, rechtszeker, rechtvaardig en beheersbaar systeem.

Het in voorliggend ontwerp van decreet voorgestelde systeem brengt een grote onzekerheid met zich mee. Lokale besturen, die zullen moeten opdraaien voor de te betalen eigenaarsvergoedingen, moeten op voorhand kunnen weten waar ze aan toe zijn. Lokale besturen zullen geen realistische raming kunnen maken in het beginstadium van een planningsinitiatief en zo dreigen nieuwe initiatieven bij voorbaat in de kiem gesmoord te worden. Een systeem van eigenaarsvergoedingen dat de bedoeling heeft veelvuldig te worden toegepast, vraagt om een beperkte interpretatiemarge. Het begrip 'venale waarde' kan niet gecorrigeerd worden op basis van objectieve factoren. Een van de sprekers op de parlementaire hoorzittingen sprak van 'juridische fictie'. Het is dus van belang de eigenaarswaarde zo helder mogelijk te omschrijven zonder te verwijzen naar het begrip 'venale waarde'. Enkel op deze manier wordt een stortvloed aan juridische betwistingen vermeden.

De verwijzing naar het begrip 'venale waarde' is dus problematisch. Dit begrip verwijst naar de 'marktwaarde' van de grond en heeft als onvermijdelijk resultaat dat ook de speculatieve waarde wordt vergoed. Dat is onrechtvaardig, is oneigenlijk gebruik van belastinggeld en maakt de bouwshift bovendien onbetaalbaar, zo blijkt uit cijfers uit onder meer het rapport van de Taskforce Bouwshift. Voor de lokale besturen is de door de meerderheidspartijen voorgestelde regeling nefast. Het is onverantwoord en maatschappelijk niet uit te leggen dat de overheid kiest om dergelijk grote bedragen van de maatschappij naar een beperkt deel grondbezitters te laten vloeien die bovendien niet het werkelijk geleden waardeverlies compenseren, maar wel de speculatieve waarde.

Er is dus een groot probleem met de in amendement nummer 12 voorgestelde berekeningswijze van de eigenaarsvergoeding. Verschillende sprekers hebben tijdens de parlementaire hoorzittingen in de commissie met voorbeelden duidelijk gemaakt dat deze wijziging de bouwshift onbetaalbaar en dus onuitvoerbaar dreigt te maken. Dit is in strijd met de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV). Uit het rapport van de Taskforce Bouwshift blijkt dat binnen een forfaitair systeem op een getrapte manier degressieve correctiefactoren objectief en transparant toegepast kunnen worden waardoor de factuur tot circa 1,8 miljard euro beperkt blijft in tegenstelling tot wanneer met een 100%-vergoeding op basis van de venale waarde gewerkt zou worden. Dan zouden de totaalkosten tot in de tientallen miljarden kunnen oplopen.

Ook de Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning (VRP), de beroepsvereniging voor Vlaamse stedenbouwkundigen en ruimtelijke planners vreest dat indien er een nieuwe regeling komt die tot hogere planschadekosten zal leiden voor overheden er toe zal leiden dat (lokale) overheden geen herbestemmingen meer zullen doen en de open ruimte verder aangevreten, versnipperd en verhard wordt. Een bouwshift op basis van waardebepalingen dicht bij de 100% venale waarde aan bouwgrond, dreigt de bouwshift onbetaalbaar en dus onuitvoerbaar te maken.

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 en de vervanging ervan door een fairder en meer transparant systeem.



**AMENDEMENT Nr. 20****voorgesteld door Mieke Schauvliege  
na indiening van het verslag**

Artikel 26

**In paragraaf 2 het tweede lid vervangen door wat volgt:**

*"De eigenaarswaarde is de waarde, die wordt bepaald op basis van de verweringswaarde en houdt rekening met de objectieve factoren die de waarde van een onroerend goed kunnen beïnvloeden."*

VERANTWOORDING

Zie verantwoording bij amendement nr. 19.

**AMENDEMENT Nr. 21****voorgesteld door Mieke Schauvliege  
na indiening van het verslag**

Artikel 61/1 (nieuw)

**Een artikel 61/1 invoegen, dat luidt als volgt:**

*"Art. 61/1. Aan artikel 2.2.5, §1, eerste lid, van dezelfde codex, vervangen bij het decreet van 1 juli 2016 en gewijzigd bij de decreten van 3 mei 2019 en 9 juli 2021, wordt een punt 16° toegevoegd, dat luidt als volgt:*

*"16° in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt toegevoegd die aanleiding kan geven tot ruimtebeslag en de oppervlaktes van minstens gelijke grootte waarop het bijkomend ruimtebeslag wordt gecompenseerd."*

VERANTWOORDING

In het kader van planningsneutraliteit (netto geen bijkomend ruimtebeslag meer bij ruimtelijkeplanningsinitiatieven) is het belangrijk dat bij nieuwe planningsinitiatieven planologische neutraliteit optreedt. Als een overheid via een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) in nieuwe harde bestemmingen voorziet, moet een evenwaardige oppervlakte aan harde bestemmingen geschrapt worden. Een stop op bijkomend ruimtebeslag is een eerste stap naar minder ruimtebeslag.



**AMENDEMENT Nr. 22****voorgesteld door Mieke Schauvliege  
na indiening van het verslag**

Artikel 68/1 (nieuw)

**Een artikel 68/1 invoegen, dat luidt als volgt:**

*"Art. 68/1. In dezelfde codex wordt in hoofdstuk VI aan afdeling 1 een artikel 2.6.3/1 toegevoegd, 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 ontwerp van Instrumentendecreet in het voorjaar werd deze piste voorgesteld door prof. dr. Geert Van Hoorick. Het zijn enkel de nieuwe RUP's na goedkeuring van voorliggend ontwerp van decreet die gelden als startpunt voor de termijn van tien jaar. Deze bepaling heeft geen impact op de huidige herbestemmingen.

**AMENDEMENT Nr. 23****voorgesteld door Mieke Schauvliege  
na indiening van het verslag**

Artikel 72

**Dit artikel vervangen door wat volgt:**

*"Art. 72. Artikel 2.6.11 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:*

*"Art. 2.6.11. Voor de berekening van de planbatenheffing wordt door de Vlaamse Regering een regeling uitgewerkt die in evenwicht is met de geldende regeling voor planschadevergoeding.".*

## VERANTWOORDING

In het kader van planningsneutraliteit (netto geen bijkomend ruimtebeslag meer bij ruimtelijkeplanningsinitiatieven) is een meer evenwichtige benadering van planbaten en -schade cruciaal. 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 gebeuren als de planschadevergoeding. Een planschadevergoeding kan dus niet gebaseerd zijn op bijvoorbeeld 100% van de venale waarde en een planbatenvergoeding op een fractie van de meerwaardecreatie. Een evenwicht tussen deze vergoeding en heffing is belangrijk, ook voor een breed draagvlak van de doelstellingen van het BRV. De indiener van voorliggend amendement wil dat de Vlaamse Regering een evenwichtige regeling uitwerkt.

