

ingediend op **194** (2019-2020) – Nr. 17
22 mei 2023 (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
- Nr. 12 en 13: Amendementen
- Nr. 14: Advies van de Raad van State over de amendementen
- Nr. 15: Amendementen
- Nr. 16: Advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit over de amendementen

AMENDEMENT Nr. 27**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 mediaantransactieprizen dat rekening houdt met de volgende objectieve correctiefactoren die degressief worden toegepast:".

VERANTWOORDING

Een forfaitair vergoedingssysteem met mediaantransactieprizen en toepassing van correctiefactoren is de beste garantie op een voorspelbaar, rechtszeker, rechtvaardig en beheersbaar systeem. Met dit amendement wordt het voorstel dat de experts van de Taskforce Bouwshift naar voor hebben geschoven als alternatief voor een planschadevergoeding gebaseerd op de venale waarde, gevolgd. 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.

De verwijzing naar het begrip 'venale waarde' is 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 ervoor 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 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, dit tot gevolg zal hebben 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, op basis van de mediaantransactieprijs en rekening houdend met degressieve objectieve correctiefactoren.

Over het algemeen wordt de mediaanprijs in een vastgoedmarkt beschouwd als een meer betrouwbare indicator voor actuele waarde van een goed dan de gemiddelde prijs. Het is de centrummaat die minder gevoelig is aan uitschieters (zowel in het lage als hoge segment). Indien er bijvoorbeeld een aantal bouwgronden in het extreem hoge segment verkocht worden, dan levert de gemiddelde prijs al snel een vertekend beeld op. Werken met mediaanprizen is de gangbare maatstaf om analyses in de vastgoedmarkt te meten.

Dit kan aan de hand van de dataset van de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL) waarin meer dan een miljoen transacties zijn opgenomen waarvoor een transactieprijs en een eenduidige bestemmingsklasse gekend zijn. Hieruit wordt dan een selectie gemaakt van transacties die exclusief betrekking hebben op onbebouwde gronden. Op basis hiervan worden mediaanprizen berekend.

Vertrekkende vanuit de mediaantransactieprizen voor Vlaanderen voor verschillende bestemmings-categorieën worden op een getrapte manier een aantal degressieve correctiefactoren objectief en transparant in rekening gebracht. Deze correctiefactoren omvatten in concreto de waardebepalende factoren, maar kennen hieraan een degressief objectief vaststelbare factor toe omdat het – over het algemeen – om slecht gelegen gronden gaat. Ook worden vanuit billijkheidsoverweging de duurtijd van het eigendomsstatuut van de gronden en de last die buiten het normaal risico valt, gecorrigeerd. Door de opgesomde objectieve correctiefactoren degressief toe te passen, is dit in bepaalde verhouding afnemend. Door de toepassing van een bepaalde factor zal de waarde van het perceel in kwestie afnemen. Door tragsgewijs de correctiefactoren toe te passen zal de waarde van het perceel telkens meer afnemen om uiteindelijk zo tot een faire waarde te komen.



AMENDEMENT Nr. 28

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 mediaantransactieprizen, rekening houdende met de degressief toegepaste objectieve correctiefactoren, vermeld in artikel 14, §3."

VERANTWOORDING

Zie de verantwoording bij amendement nr. 27.



AMENDEMENT Nr. 29

voorgesteld door Mieke Schauvliege na indiening van het verslag

Artikel 43

In de voorgestelde tekst de woorden "venale waarde" telkens vervangen door de zinsnede "de waarde bepaald op basis van mediaantransactieprizen, rekening houdende met de degressief toegepaste objectieve correctiefactoren, vermeld in artikel 14, §3".

VERANTWOORDING

Zie de verantwoording bij amendement nr. 27.



AMENDEMENT Nr. 30**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 eigenaarsvergoeding 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 ruimtelijke uitvoeringsplannen (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.

