

Landinrichting

Hoorzitting - 11 februari 2014

Frederik Mollen
Natuurpunt Beleid

natuurpunt 

Inhoud

- **Gezamenlijk advies MINA-SALV**
- **Conceptnota afwegingskader instrumenten**
- **Conceptnota harmonisering vergoedingen**
- **Algemene conclusie**
met kleine opmerking op instrument grondenbank

natuurpunt 

Gezamenlijk MINA-SALV advies

Uitbreiding instrumentenkoffer OK, mits randvoorwaarden

- Vraag naar doelmatigheid en kosten-efficiëntie
- Vraag naar 'legitimatie' spoor 2 (project/plan/programma)
- Vraag tot oplossen knelpunten huidige vergoedingen

natuurpunt

Gezamenlijk MINA-SALV advies

Uitbreiding instrumentenkoffer OK, mits randvoorwaarden

- Vraag naar doelmatigheid en kosten-efficiëntie
=> Conceptnota afwegingskader instrumenten
- Vraag naar 'legitimatie' spoor 2 (project/plan/programma)
=> Conceptnota inrichtingsnota en openbaar onderzoek
- Vraag tot oplossen knelpunten huidige vergoedingen
=> Conceptnota harmonisering compenserende vergoedingen

natuurpunt

Afwegingskader instrumenten

Conceptnota verder uit te werken

Afweging op drie niveaus

- Verwerving 'nodig' of niet?
- Inrichting 'nodig' of niet?
- Beheer 'nodig' of niet?

Maar 'kantelmoment' ontbreekt

- Wanneer sowieso beter verwerven dan compenseren?
- Gaat verder dan de vraag of een instrument 'nodig' is
- Gaat ook over doelmatigheid, en kosten-efficiëntie

natuurpunt 

Harmonisering vergoedingen (1)

Van 13 naar 3 vergoedingen: Risico op 'dubbeltellingen'

Planschadevergoeding door RUP

- Kapitaalschade (van geel naar groen) = venaal verschil (verkoopwaarde - rest)
- Planschade (ander bestemmingen naar groen) = aankoopwaarde - rest

Eigenaarsvergoeding door sectorwet

- Compensatie voor daling venale waarde (verkoopwaarde)

Gebruikerscompensatie door sectorwet

- Compensatie voor gebruik = gederfde inkomsten (cf. onteigening)

Risico op 'dubbeltellingen' :

- Hoe verhouden de drie vergoedingen zich tot elkaar?
 - Indien geen RUP, of geen gebruiksbeperking: dan duidelijk het ene of het andere
 - Maar wat als RUP met gebruiksbeperking: PS + EV + GC ?
- Hoe dubbeltellingen vermijden?

natuurpunt 

Harmonisering vergoedingen (2)

Integratie kapitaal- en planschade mag niet leiden tot vergoeden van speculatieve meerwaarde

Voorbeeld :

- Geïndexeerde waarde aankoop = 50 EUR/m²
- Verkoopwaarde vooraf RUP = 100 EUR/m²
- Restwaarde na groen RUP = 5 EUR/m²
- Basis planschade: aankoopwaarde-rest = 45 EUR/m²
- Basis kapitaalschade: verkoopwaarde-rest = 95 EUR/m²

Speculatieve meerwaarde niet vergoeden :

- Planschade niet spiegelen aan kapitaalschade
- Duurzame ruimtelijke planning wordt anders onbetaalbaar
- Denk aan signaalgebieden, zonevrije bossen, enz.

natuurpunt 

Harmonisering vergoedingen (3)

Neem planbaten mee in de oefening

Kloof tussen planschade en planbaten nog groter ?

- Planschade – alle schijven aan 80% (bedragen worden mogelijk groter)
- Planbaten – niet altijd, desgevallend schijven slechts aan 1 tot 30%

Planologische ruil kost (meer) handenvol geld aan overheid

- Bemoeilijkt 'regularisatie' zonevrije landbouw in groen-gele RUPs

Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil

- Planschade/planbaten worden omzeild
- Maar biedt geen oplossing voor groen-gele ruil met behoud eigendom

natuurpunt 

Harmonisering vergoedingen (4)

Geen uitbreiding gebruikerscompensatie (GC)

Uitgangspunt conceptnota = GC pas als beperking een feit is

Nu: GRUP met herbestemming van geel naar groen:

- Gebruiksbeperking onmiddellijk => gebruikerscompensatie
- Gebruiksbeperking uitgesteld (als flankerende maatregel)
 - Ontheffing op de nultbemesting => geen gebruikerscompensatie
 - Latere inwerkingtreding ('fasering') => geen gebruikerscompensatie

Geen uitbreiding gebruikerscompensatie:

- (Flankerend beleid)² ⇔ ander uitgangspunt conceptnota (vermijden cumul)
- Flankerend beleid niet langer faciliterend ('drive' tot realisatie valt weg)

natuurpunt 

Algemene conclusie

Uitbreiding instrumentenkoffer

Staat of valt met uitwerking conceptnota's

- Afwegingskader inzet instrumenten (kantelmoment)
- Harmonisering compenserende vergoedingen (risico op dubbeltellingen vermijden, geen speculatieve meerwaarde vergoeden, planbaten mee harmoniseren, geen uitbreiding van gebruikerscompensatie)

Inzet grondenbank

- Nu enkel project gebonden
 - Spoor 1 – landinrichting
 - Spoor 2 – project-plan-programma
- Nadeel: vraagt tijd, lokale druk op prijs, mist kansen buiten projecten,...
- Natuurpunt pleit voor aanpak op Vlaams niveau

natuurpunt 

Vragen ?

Landinrichting

Hoorzitting - 11 februari 2014

Frederik Mollen
Natuurpunt Beleid

natuurpunt 