

Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning
Damplein 27 | 2060 Antwerpen

Contactpersoon: hans.tindemans@vrp.be

Tel.: 0486619636

Antwerpen, 23 maart 2018

Instrumentendecreet
Bericht aan de Vlaamse Regering

Mijnheer de minister-president,
Mevrouw / Meneer de minister,

De Vlaamse Regering gaf op 12 januari 2018 haar eerste principiële goedkeuring aan het voorontwerp van decreet betreffende het realisatiegericht instrumentarium (kortweg instrumentendecreet). De SARO, Minaraad, SERV en SALV brachten al advies uit.

De Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning (VRP vzw) – netwerkvereniging voor ruimtelijk planners en stedenbouwkundigen – kan zich grotendeels vinden in het advies van de strategische adviesraden, maar er is één aspect dat onderbelicht blijft. Het voorstel van planschaderegeling bevat – wellicht onbedoeld – keuzes die we onrechtvaardig en maatschappelijk moeilijk te verantwoorden vinden. Gezien rechtvaardigheid en billijkheid net naar voor worden geschoven als basisprincipes in het Instrumentendecreet dringen we er op aan dit voorstel van decreet bij te sturen. Het grootste knelpunt is bovendien dat de voorgestelde regeling de in het Witboek BRV vooropgestelde principes in het kader van de ‘betonstop’ maatschappelijk onbetaalbaar maakt.

We lichten onze bezorgdheid toe:

Onbetaalbaar

We vinden het een te verantwoorden keuze om de planschade op te trekken van 80% naar 100%. Maar in het nieuwe voorstel zal niet langer de ‘geactualiseerde verwervingswaarde’, maar wel de actuele grondwaarde (venale waarde) als bedrag genomen worden voor planschade. Bovendien vervalt de 50-meterregel, waardoor alle percelen – ook aan een niet uitgeruste weg – in aanmerking komen. Bovendien wordt de gerechtelijke procedure vervangen door een administratieve procedure, zodat de drempel om de planschadevergoeding aan te vragen, sterk verlaagt. De vereenvoudigde procedure kunnen we op zich alleen maar aanmoedigen, maar dat zal een grotere werklast voor de al overbevraagde gemeentebesturen en een nog grotere financiële repercussie meebrengen. Een recent onderzoek van het Kenniscentrum Vlaamse Centrumsteden toont aan dat het verschil voor lokale

besturen tot enkele miljoenen euro's kan oplopen. Diverse stedenbouwkundigen bij steden en gemeenten wijzen er ons op dat met name deze aspecten in de nieuwe regeling problematisch zijn. Voor lokale besturen zal dit leiden tot gigantische meerkosten bij bestemmingswijzigingen van 'hard' naar 'zacht'. Steden en gemeenten zullen dus bepaalde trajecten van open ruimtebeleid moeten stopzetten omdat dit onbetaalbaar wordt.

Onrechtvaardig

In de nieuwe planschade regeling zitten bovendien twee aspecten die we vanuit de VRP als onrechtvaardig en maatschappelijk onverantwoord beschouwen. (1) De keuze voor venale waarde als uitgangspunt voor de waardebepaling is onverantwoord. De eigenaar heeft immers sinds de verwerving en de bestemmingswijziging geen enkel initiatief voor realisatie van de bestemming moeten nemen, maar zou in de nieuwe regeling enorme meerwaarde kunnen innen die louter door de bestemmingswijziging voortvloeit. (2) Het wegvallen van de 50m-regel betekent dat heel wat gronden die aanvankelijk niet dezelfde potentie tot ontwikkelen hadden – en dus minder in waarde zijn – plots gelijk geschakeld worden aan gronden die wel aan een goed uitgeruste weg liggen. De eigenaars van deze gronden kunnen zich dus ook hier slapend rijk rekenen. M.a.w. een enorme som overheidsmiddelen worden besteed aan een beperkte groep (groot-)grondbezitters zonder dat zij enige verdienste hebben, behalve het bezitten van grond. Vanuit sociaal en maatschappelijk oogpunt is dit moeilijk/niet te verantwoorden.

Vanuit de VRP vinden we het belangrijk dit onder de aandacht te brengen omdat daardoor overheidsmiddelen en het maatschappelijk draagvlak voor een duurzaam ruimtelijk beleid wegsmeelt. Het Instrumentendecreet had als doel handvaten te geven voor het realiseren van de principes van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, maar zal door dit nieuwe voorstel van planschade net gehypothecerd worden. We pleiten er daarom voor om op zijn minst de geactualiseerde wervingswaarde en de 50m-regeling te behouden.

Aangezien de Vlaamse regering het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (en de daarin opgenomen streefdoelen voor een kwaliteitsvol ruimtelijk beleid) heeft goedgekeurd, durven we erop rekenen dat u ook alles in het werk zal stellen om dat beleid in praktijk mogelijk te maken.

Hoogachtend,

An Rekkers
directeur

Ann Verhetsel
voorzitter