

activiteiten

ruimte

nieuws

GECORO

over vrp



Het instrumentendecreet is een historische vergissing

opinie
MAY 2023

© Reporters

bouwshift

governance

open ruimte

urban sprawl

meer opinie

Op woensdag 24 mei nam het Vlaams parlement een beslissing over het instrumentendecreet met desastreuze gevolgen voor onze ruimtelijke ordening.

Ruimte waar voor je gezorgd wordt

OPINIE

**De Vlaamse Regering weigert
blijkbaar in te zien
dat je het hoofd niet
boven water kan
houden met een
baksteen in de maag**

OPINIE

activiteiten

ruimte

nieuws

GECORO

over vrp



geïndexeerde verwervingswaarde bedraagt. De nieuwe regeling wil de compensatie baseren op de marktwaarde. Omdat de grondprijzen de afgelopen decennia sterk zijn gestegen, is de marktwaarde vandaag vele malen hoger dan de verwervingswaarde. In de nieuwe regeling kan de vergoeding afhankelijk van de ligging daarmee oplopen tot het vijf-, zelfs het tienvoud.

De invoering van deze nieuwe regeling is des te opmerkelijker omdat de Vlaamse regering in 2018 met veel bombarie een bouwshift aankondigde. Vanaf 2040 zou er in Vlaanderen geen extra open ruimte meer mogen ingenomen worden. Een groep van experts in de taskforce bouwshift berekende dat hiervoor een groot deel van de nog bebouwbare gronden, ongeveer 30 000 ha, planologisch moet herbestemd worden zodat ze niet langer kunnen worden bebouwd. De financiële implicatie van het instrumentendecreet op deze herbestemmingsoperatie is enorm. De totale som aan vergoedingen voor eigenaars zou daarmee kunnen oplopen tot 31 miljard euro.

Met deze verhoogde tegemoetkoming wil de Vlaamse regering mogelijk meer draagvlak creëren bij de eigenaars van dergelijke gronden. Maar de regeling maakt de bouwshift tegelijk volstrekt onbetaalbaar. De factuur zal in de praktijk vooral moeten betaald worden door lokale besturen die moeten kiezen of ze de overtollige bouwgronden al dan niet herbestemmen via gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Maar de meeste Vlaamse gemeenten hebben onvoldoende middelen, zelfs indien ze al miljoenen euro's aan planschade zouden willen betalen. Zo zouden gemeenten bijvoorbeeld moeten kiezen tussen een nieuwe sporthal of enkele gronden vergoeden om er vervolgens niet meer op te bouwen.

In vergelijking met de ons omringende landen kiest Vlaanderen daarmee voor zeer verregaande rechten voor grondeigenaars. Ook in de eerste wet op de ruimtelijke ordening in België van 1962 was de wetgever van mening dat de planschade in geen geval speculatie zou moeten vergoeden. Het is dan ook logisch dat het bestaande systeem met de geïndexeerde verwervingswaarde de werkelijk geleden schade compenseert. In het nieuwe voorstel worden eigenaars die jarenlang hebben gespeculeerd op hogere vastgoedprijzen of die jarenlang niets hebben uitgevoerd met hun grond, nu riant beloond

OPINIE

**Help, iemand eet het
landbouwland op!**

OPINIE

 ● ● ● **toon alle berichten**

activiteiten

ruimte

nieuws

GECORO

over vrp

Q

moeten aanpassen aan een veranderend klimaat, zoals een groeiende nood aan ruimte voor waterberging en -infiltratie in functie van zowel toenemende overstromingen als periodes van droogte.

De regeling is ook fundamenteel onrechtvaardig, omdat ze een nooit geziene transfer van Vlaams belastinggeld organiseert. Deze herverdeling van overheidsmiddelen gaat met name de richting uit van een kleine groep grondeigenaars, van wie verondersteld kan worden dat ze reeds een hoger dan gemiddeld vermogen bezitten.

Tot slot is de opportuniteitskost van deze regeling ongezien. Nooit werd een bedrag in de orde grootte van 31 miljard geïnvesteerd in de ruimtelijke ordening. Als we dan toch overheidsmiddelen in onze ruimte investeren, al is het maar voor een fractie van het bedrag, waarom zouden we dan niet inzetten op de vernieuwing van het openbaar domein, openbaar vervoer, ontharding, blauwgroene linten en betere voorzieningen zodat onze kernen en steden aantrekkelijker worden om in te wonen, werken en winkelen? Eigenaars uitbetalen om vervolgens niets met hun gronden te kunnen doen omdat zij eigenaar blijven, is nooit een goed idee.

Dat eigenaars vergoed moeten worden voor geleden schade staat buiten kijf wanneer de overheid een onvoorziene beslissing neemt die sommige burgers disproportioneel treft. De bouwshift wordt echter al jarenlang aangekondigd en komt dus niet onverwacht. De compensatie moet bovendien billijk zijn, zowel voor de overheid als voor de eigenaar. De bestaande schaderegeling gebaseerd op de verwervingswaarde, is een goed uitgangspunt omdat het de werkelijk geleden schade compenseert. De nieuwe regeling die speculatie beloont en daarmee de bouwshift onbetaalbaar maakt, is echter een historische vergissing die nu nog kan worden voorkomen.

Maar liefst [500 ondertekenaars](#) zijn het eens met dit opiniestuk. Zij tekenden massaal, waarvoor dank!

(c) tekst Tom Coppens.

activiteiten

ruimte

nieuws

GECORO

over vrp

Q

klimaat

vastgoed

stadsontwikkeling

wonen

landbouw

Blijf op de hoogte met onze nieuwsbrief

Elke maand een overzicht van de VRP-activiteiten, events van derden en het laatste nieuws uit de vakwereld. Heet-van-de-naaldnieuws verneem je via onze nieuwsflitsen.

PS: check je je spambox voor de bevestiging? Pas nadat je bevestigt zal je de nieuwsbrief ook effectief ontvangen ;-).

Email

Voornaam

Familiennaam

Werkgever

U kunt zich op elk gewenst moment afmelden.
Raadpleeg ons privacybeleid voor meer informatie.

Houd mij op de hoogte ...



over vrp

het team

lid worden

visieteksten

partners

sponsors

contact

NIEUWS

VRP-meeloopstages

publicaties

oproepen

VRP-visieteksten

VRP-afstudeerprijs

Vlaamse Planningsprijs

openruimtebeker

blog

ACTIVITEITEN

Regionale gebiedsontwikkeling

boekvoorstelling

Lerend netwerk

de nieuwe ruimtemakers

participatie studio

Werelddag van de Stedenbouw

studiereis

RUIMTE

67 No net land take

66 Grenzen overstijgen, gebiedswerking in Vlaanderen

65 Duurzame bedrijventerreinen

64 Bomen & bossen

63 Modal shift

62 Inspiratie voor het lokaal ruimtelijk beleid



[activiteiten](#)

[ruimte](#)

[nieuws](#)

[GECORO](#)

[over vrp](#)



[toon alles](#)

©2025
vrp. Alle rechten
voorbehouden.

[privacybeleid](#)

[servicevoorwaarden](#)

[cookie-
instellingen](#)

made [lu'cifer](#) with [webflow](#)
by