



OPINIE. 'Vertimmer het akkoord over de bouwshift'

01 maart 2021



De regeling om grondeigenaars te vergoeden drijft de kosten voor overheden zodanig op dat de bouwshift zal uitblijven, menen academici Marc Boes, Pascal De Decker, Hans Leinfelder, Tom Coppens, Guy Vloebergh, Hendrik Schoukens, Peter Lacoere en Mieke Paelinck. In een opiniestuk verschenen in [De Standaard](#) roepen ze op om de planschaderegeling aan te passen.

[Privacy](#) - [Terms](#)



De Vlaamse meerderheidspartijen hebben twee maanden geleden een akkoord aangekondigd over de bouwshift ([*DS 10 december 2020*](#)). Ze plaatsen een rem op de ontwikkeling van woonreservegebieden en passen het instrumentendecreet aan, dat de bouwshift vormgeeft. Vorige week bracht de Raad van State advies uit over beide teksten. Een grondige herwerking zal nodig zijn vóór het parlement ze zal kunnen behandelen.

We vrezen voor een historische vergissing, want de meerderheid wijzigde niets aan een van de meest besproken onderdelen van het instrumentendecreet: de planschaderegeling. Die bepaalt dat eigenaars die het recht verliezen om te bouwen op hun grond, vergoed moeten worden volgens de huidige marktwaarde ervan, en niet volgens de verwervingswaarde. Bovendien komt er meer grond dan nu in aanmerking voor die vergoeding. Dat de regeling blijft, is om drie redenen een slecht idee: de berekening van de vergoeding houdt economisch geen steek, de regeling mist elk evenwicht tussen algemeen en privaat belang en er is niet nagedacht over de herverdelingseffecten.

Ongeoorloofde staatssteun?

De pleitbezorgers van de bijgestuurde planschaderegeling argumenteren dat het logisch is om eigenaars te vergoeden 'op basis van wat hun grond vandaag waard is'. Velen stappen daarin mee, maar vanuit markteconomisch oogpunt klopt dat idee niet. Twee zaken zijn van belang: hoe je de prijs van gronden bepaalt en de verhouding tussen behoefte en voorraad.

Vastgoedprijzen worden vooral bepaald door de *highest and best use* van de gronden en door de individuele koopkracht, die afhangt van factoren als het opgebouwde kapitaal, de hoogte van de rentevoet en overheidssubsidies. Daarnaast is er een belangrijk verschil tussen 'voorraad' en 'aanbod'. Niet alle gronden uit de voorraad van gronden met een bebouwbare bestemming worden tegelijk aangeboden. Er is in Vlaanderen nog ruim 40.000 hectare onbebouwde gronden met bestemming woongebied. De inschatting is dat nog geen kwart daarvan zal worden gebruikt. Als overheden in de komende jaren een deel van die

voorraad terecht herbestemmen om de open ruimte te beschermen, dan worden met de planschaderegeling ook heel wat eigenaars vergoed wier grond misschien nooit verkocht of bebouwd zou raken.

Bovendien zou dat gebeuren voor een bedrag dat wordt bepaald door de prijs van gronden die net wel verhandeld en bebouwd worden. De nieuw voorgestelde regeling komt zo op een prijs- of opbrengstgarantie neer, waarvoor geen goed argument te verzinnen valt. De overheid neemt daarmee elk marktrisico weg bij de eigenaar. De eigenaars van gronden met bebouwbare bestemming zijn heus niet allemaal speculanten. Maar er is geen reden waarom alle eigenaars zo'n overheidsgarantie moeten krijgen. In het geval van ondernemingen met een grote vastgoedportefeuille schurkt de nieuw voorgestelde planschaderegeling zelfs dicht aan tegen ongeoorloofde staatssteun. In geen enkel ander Europees land lijkt zo'n rijkelijke vergoedingsregeling te bestaan. Het decreet is trouwens niet op voorhand aangemeld bij de Europese Commissie. Acht jaar geleden struikelde het grond- en pandendecreet al over dezelfde horde. Maakt het Vlaams Parlement dezelfde fout?

Prijs voor de samenleving

In 1978 koos de wetgever voor een planschadevergoeding op basis van de verwervingswaarde van de grond: het aankoopbedrag of de waarde bij erfenis. Die waarde wordt aan de hand van de consumptieprijzenindex omgerekend naar een actueel bedrag waarvan de nieuwe waarde na herbestemming wordt afgetrokken. De planschaderegeling, zoals ze tot vandaag gold, vergoedt dus het reëel geleden verlies en niet een verhoopde opbrengst. Die regeling is veel logischer en royaler dan in de buurlanden.

Wat de Vlaamse regering uit het oog dreigt te verliezen, is dat het Grondwettelijk Hof enkele jaren geleden al geoordeeld heeft dat de huidige planschaderegeling in overeenstemming is met het grondwettelijk beschermde eigendomsrecht. 'Niemand kan van zijn eigendom worden ontzet dan ten algemenen nutte, in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald en tegen billijke en voorafgaande schadeloosstelling', luidt het grondwetsartikel.

Voor alle duidelijkheid: een grond herbestemmen is geen onteigening. Het grondwetsartikel houdt ook in dat tegenover een verregaande overheidsinmenging in de eigendom een billijke vergoeding moet kunnen staan, zoals de planschadevergoeding bij een bouwverbod. Billijkheid houdt een evenwicht in tussen het algemene en het private belang. Het algemene belang bij de bouwshift is helder: steeds verdergaande inname van open ruimte en spreiding van bebouwing leiden tot verkeerscongestie, teloorgang van vruchtbare landbouwgrond en biodiversiteit, wateroverlast, hoge kosten van nutsvoorzieningen ... De bouwshift moet worden gerealiseerd tegen een voor de samenleving betaalbare prijs. Deze planschaderegeling is vooral vanuit het private belang van grondeigenaars geschreven en drijft de kosten voor alle overheden zodanig op dat de bouwshift zal uitblijven. De samenleving krijgt er niets voor terug.

De sterkste schouders

Het is niet moeilijk om in te schatten wie het meeste wint uit de voorstellen. Dat ook grond die verder dan vijftig meter van de weg ligt in aanmerking zal komen voor een vergoeding, maakt geen groot verschil voor de eigenaar van een kleine kavel langs een weg. Dat is vooral voordelig voor de eigenaars van grotere, diepere percelen grond. En de overschakeling van de geactualiseerde verwervingswaarde naar de actuele marktprijs voor de berekening van de schadevergoeding is vooral voordelig voor wie het zich kon permitteren om een grond erg lang ongebruikt te laten liggen, soms uit speculatief oogpunt, maar even vaak gewoon bij gebrek aan motief om te bebouwen of te verkopen.

De eigenaars van de onbebouwde gronden in Vlaanderen zijn met enkele honderdduizenden op een bevolking van 6,6 miljoen Vlamingen. En binnen die groep bevoordeelt het instrumentendecreet de sterkste schouders. Is dat een verdedigbare verschuiving in de besteding van - publieke middelen?

De voorstellen negeren doordachte keuzes in de bestaande regeling én komen op een moment dat het budgettair noch maatschappelijk te verdedigen valt. Sleutelen aan de planschaderegeling mag, net zoals het systeem toegankelijker mag worden. En eigenaars hebben recht op een

billijke vergoeding. Maar dat moet met zin voor evenwicht tussen het algemene en het private belang van eigenaars. Verder wordt best onmiddellijk met de herbestemming begonnen, in plaats van ze mogelijk twintig jaar vooruit te schuiven. De regering beweert dat de herbestemmingen betaalbaar zijn en blijven, maar heeft geen concreet actieprogramma of eigen compensatiebudget. Gemeentebesturen die plannen maken om de open ruimte te beschermen, dreigen die te moeten afvoeren wegens onbetaalbaar. Meer en meer Vlamingen komen de laatste jaren op tegen de verdere inname van open landschap en de verdwijning van bossen. Zei daar iemand draagvlak?

Marc Boes, Pascal De Decker, Hans Leinfelder, Tom Coppens, Guy Vloebergh, Hendrik Schoukens, Peter Lacoere en Mieke Paelinck: Professor emeritus faculteit Rechtsgeleerdheid (KU Leuven); hoogleraar faculteit Architectuur (KU Leuven-Faculteit Architectuur); hoofddocent faculteit Architectuur (KU Leuven); hoogleraar faculteit Ontwerpwetenschappen (UAntwerpen); gastprofessor faculteit Ontwerpwetenschappen (UAntwerpen); doctorassistent Faculteit Recht en Criminologie (UGent); lector vakgroep Vastgoed (Hogent); departementshoofd vakgroep Vastgoed (Hogent). Architectura kreeg expliciet de toestemming van de auteurs om dit opinietstuk te publiceren.

Bron / [De Standaard](#)

Deel dit artikel [f](#) [in](#) [✉](#)

| DOSSIERS

Juridische en financiële kwesties

| ARCHITECTURA NIEUWSBRIEF

Meteen op de hoogte van het laatste architectuurnieuws?

De Architectura-nieuwsbrief biedt een boeiende mix van actualiteit, projectbeschrijvingen, opiniestukken, productinnovaties, info over evenementen, maar video's, podcasts en zoveel meer.

Schrijf je nu in en ontvang onze wekelijkse nieuwsbrieven in jouw mailbox.

Abonneren

MEEST RECENT

Schrijf je nu in voor het Architectura-webinar over binnenklimaat (18 november)

Architectural Conservation Trust versterkt modernistische erfenis van Turnhout

Neutelings Riedijk Architects en steenmeijer architecten transformeren kasteel in Deurne tot popartmuseum

Studio Thomas Willemse en agmen winnen Open Oproep voor Masterplan Wolfsgracht in Denderleeuw

UAU collectiv realiseert levendig woonproject rond historische gemeentehuis van Lummen

Kortrijkse studententoren The Sky bereikt hoogste punt (TM Linklab + Markland Architecten)

OPINIE. Over architecten en tafels (Thomas Delauré, LAVA architecten)

STEEN & BEEN. Gaudi ten hemel (Filip Canfyn)

DOCUMENTAIRE. Emergent City (VS, 2024): strijd om de toekomst van een wijk

INTERVIEW. Luc Roegiers (ROOILIJN): "We moeten leren genoeg nemen met genoeg"

ONZE PARTNERS



Lazarijstraat 168
3500 Hasselt
info@architectura.be



Nieuwsbrief

 Abonneren

Praktische info

Over ons

Adverteren

Contact

[PRIVACY POLICY](#) [COOKIE POLICY](#) [LEGAL DISCLAIMER](#)



© Copyright Palindroom 2025