



Embuild

VLAANDEREN



Toegang leden



Embuild

Wie zijn we

Wat doen we

In uw buurt

Voor uw beroep

Lid worden

Focus

Energie

Internationalisering

Ruimte

Bouwteams

Digitalisering

Innovatie

Milieu

Onderhoud van gebouwen

Efficiënt ondernemen

Erfgoed

Circulair bouwen

Tewerkstelling

Nieuws

Blogs

Press room

Actualiteit

Publicaties

Youtube

Agenda

Studiedag bommen en granaten op de werf 2025

Initiatieven

E-tools

Projecten

Spin-offs

Kennis delen

Contact

Press room

14 dec 2020

Vlaams akkoord biedt rechtszekerheid aan bouwshift

<< Terug naar overzicht

Lokale besturen als speerpunt van actief ruimtelijkeordeningsbeleid

De brede bouw- en vastgoedsector hebben kennis genomen van de krachtlijnen van het recent akkoord van de Vlaamse meerderheidspartijen rond de bouwshift. De sector ondersteunt de principes van de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) en reikt de hand uit om als betrouwbare partner van de overheid de bouwshift nu in de praktijk mogelijk te maken. De uitgewerkte regeling voorziet in een vergoeding aan marktwaarde ingevolge het waardeverlies door een herbestemming van bouwgrond tot open ruimte. Deze vernieuwde “planschade” zal het draagvlak voor deze bouwshift alleen maar versterken bij getroffen private en professionele eigenaars en wordt als zeer positief ervaren.

Uiteraard moet de Vlaamse regering het nodige uitvoeringsbesluit nu zo snel mogelijk in overleg met de sector opmaken, zodat de regeling snel in werking kan treden alvorens men daadwerkelijk aan de slag kan. Eéns dat is gebeurd, zal de sector in een meer rechtszeker kader de bouwshift verder kunnen helpen realiseren, samen met de lokale besturen die een cruciale rol hebben in het uitstippelen van een duurzaam (“people, planet, profit”) strategisch ruimtelijk beleid. Zij staan bovendien voor de uitdaging om hun ruimtelijkeordeningsbeleid te koppelen aan het stijgend aantal huishoudens en een toereikend en betaalbaar woonaanbod. De sector vindt het bovendien een zeer wijze beslissing om finaal geen “heffing op het ruimtelijk rendement” (een heffing die verschuldigd zou zijn omdat een nieuw bestemmingsplan voortaan meer verdichting toelaat) in te voeren. Dergelijke heffing staat immers haaks op de principes van de strategische visie van het BRV en zou een contra-productief effect hebben gehad. Een belangrijke spelbreker in het hele verhaal is evenwel dat sociale woonorganisaties, met inbegrip van sociale huisvestingsmaatschappijen het monopolie krijgen om bescheiden woonaanbod op de markt te brengen in de woonuitbreidingsgebieden. Hier worden de ondernemers uit de private sector in hun kernactiviteiten geraakt, want alle woonuitbreidingsgebieden worden met een principieel bouwverbod opgezaaid... met uitzondering van de woonuitbreidingsgebieden van sociale woonorganisaties. Dergelijke maatregel komt zeer hard aan, zeker nu de nood aan betaalbaar wonen in Vlaanderen zeer hoog blijft.

Billijke, marktconforme schadevergoeding

Het is positief dat het akkoord vasthoudt aan de eigenaarsvergoeding op basis van de venale waarde, zoals het initieel werd afgesproken bij de start van de werkzaamheden rond het “Instrumentendecreet” enkele jaren terug. Het is nu van belang om het nodige uitvoeringsbesluit vast te stellen zodat men op het terrein daadwerkelijk met dit instrument aan de slag kan.

Anderzijds wordt de planbatenheffing bij ‘verdichtingsRUP’s’ (ruimtelijke uitvoeringsplannen die meer verdichting toelaten dan in het verleden mogelijk was) geschrapt. Niet alleen wegens te complex, maar vooral omdat deze maatregel de bouwshift en de beoogde verdichting veeleer in de weg staat. Dit zou immers net kwaliteitsvolle betaalbare woonprojecten in kernen en centra gaan belemmeren. De sector kan dit alleen maar toejuichen.

Samen sociaal en bescheiden woonaanbod realiseren

Een regeling die heel wat vragen oproept, is de bijzondere regeling voor sociale woonorganisaties, en voor sociale huisvestingsmaatschappijen in het bijzonder, die erin bestaat dat hun woonuitbreidingsgebieden niet onder de “Vlaamse stolp” en dus niet onder het principieel bouwverbod vallen. onder meer in functie van de realisatie van een bescheiden woonaanbod. Dit creëert een, niet redelijk te verantwoorden, ongelijk speelveld tussen publieke en private initiatiefnemers in het kader van het aanbod van onder meer bescheiden woonaanbod in woonuitbreidingsgebied. Wij roepen dan ook op om **het schrappen van deze uitzondering** alsnog in overweging te nemen en als alternatief te voorzien in de rechtstreekse aansnijding van goed gelegen woonuitbreidingsgebied in functie van een betaalbaar sociaal of bescheiden woonaanbod, en dit ongeacht de initiatiefnemer.

Pleidooi voor een “Vlaamse Open Oproep” om eigenaars van slecht gelegen woonuitbreidingsgebieden over de brug te halen

Bovendien mogen we gerust een “tandje bijsteken” om de bouwshift versneld te realiseren. Een aantal woonuitbreidingsgebieden zijn slecht gelegen en verdragen geen ontwikkeling. Om te vermijden dat dergelijke gebieden te lang onder de stolp blijven, en er op het terrein al die tijd gewoon niets gebeurt, is het meer dan wenselijk dat de Vlaamse overheid periodiek, minstens 1 keer per jaar, een oproep lanceert naar eigenaars in slecht gelegen

woonuitbreidingsgebied om onmiddellijk te verzaken aan enige ontwikkeling en/of dit over te dragen aan de overheid zodat het versneld kan ingezet worden in functie van de creatie en de versterking van een kwalitatieve open ruimte.

Nood aan lokaal, doordacht en actief ruimtelijkeordeningsbeleid

De lokale besturen zitten meer dan ooit in de cockpit bij het voeren van het ruimtelijkeordeningsbeleid en het beantwoorden van de lokale woonbehoeften. Met als exponent de nieuwe regeling omtrent de woonuitbreidingsgebieden die 20 jaar lang onder een stulp kunnen worden geplaatst. Daardoor zal in de meeste gevallen enkel een RUP of een zogenaamd "vrijgavebesluit" van de gemeenteraad nog een bijkomende ontwikkeling mogelijk maken. Wij roepen de gemeenten op een actief, duidelijk en rechtszeker ruimtelijkeordeningsbeleid te voeren en geen 20 jaar te wachten tot het initiatief op Vlaams niveau komt te liggen. Want dat riskeert te gebeuren, nu de Vlaamse overheid de Vlaamse stulp gedurende 20 jaar zal doorvoeren. Vooral met het oog op demografische evoluties, betaalbaarheid en de woonwensen en -noden die nog tijdens de coronaperiode versterkt tot uiting kwamen, kunnen woonuitbreidingsgebieden wel degelijk van belang zijn in het realiseren van een bouwshift die kan rekenen op het nodige draagvlak bij gezinnen.

De bouwstops en -pauzes door middel van 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen', die een resem gemeentes al hebben aangekondigd, brengen de bouwshift en een toereikend woonaanbod dan weer in het gedrang. En de woonuitbreidingsgebieden bevriezen en de inbreidingsprojecten on hold zetten, leidt tot toenemende schaarste voor gezinnen. Zoals in heel wat gemeenten het geval is, doen lokale besturen er goed aan de noden van de bouwshift objectief – en op basis van de laatste data rond ruimtegebruik – af te wegen met blijvende aandacht voor verdichtingsprojecten en voor het activeren van goed gelegen woonreservegebieden. Het realiseren van kwaliteitsvolle verdichting met aandacht voor klimaat neutrale wijken en meer groene publieke ruimte, vergt immers ook gedegen voorbereiding, studiewerk en investeringen van overheidswege.

Volgende stap

Ten slotte, voor de rechtszekerheid van gezinnen en eigenaars die kunnen rekenen op de venale waarde als schadevergoeding, en voor de relance van de bouw- en vastgoedsector als belangrijke actor in de bouwshift, is het cruciaal dat het noodzakelijke uitvoeringsbesluit zo snel mogelijk in overleg met de sector wordt opgemaakt en in werking kan treden. Dan kunnen we samen de bouwshift uitvoeren en ruimtelijke meerwaarde boeken voor Vlaanderen.

Een persbericht van de brede bouw- en vastgoedsector:



Embuild Vlaanderen

Kunstlaan 20, B-1000 Brussel, T. +32 (0)25 45 57 49

info.vlaanderen@embuild.be



Contact

[Disclaimer](#) | [Privacy- & cookiepolicy](#)
[webdesign](#)