



DE VLAAMSE MINISTER VAN OMGEVING, NATUUR EN LANDBOUW

BISNOTA AAN DE LEDEN VAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: Voorontwerp van decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden voor woonreservegebieden

1 SITUERING

De term 'woonreservegebieden' is een verzamelterm, gebruikt voor meerdere soorten gebieden die woonaanbod vormen naast het 'gewone' woongebied. Het gaat om de woonuitbreidingsgebieden, zoals geregeld door artikel 5.1.1 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen en de ontwerp-gewestplannen (Inrichtingsbesluit 1972) en specifieke reservegebieden aangeduid met bijzondere (aanvullende) gewestplanvoorschriften (dus slechts in één of meer specifieke oorspronkelijke gewestplannen of latere gewestplanwijzigingen gebruikt), inzonderheid reservegebieden voor woonwijken, woonreservegebieden en woonaansnijdingsgebieden.

In de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) wordt thans bepaald op welke manier 'woonuitbreidingsgebieden' ontwikkeld kunnen worden (de artikelen 5.6.5 en 5.6.6 VCRO). Woonuitbreidingsgebieden kunnen vandaag worden ontwikkeld na opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), via het planningsspoor, voorheen ook via een bijzonder plan van aanleg (BPA), of door een aanvraag tot vergunning (stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning). De vergunningsaanvraag kan steunen op het Inrichtingsbesluit 1972 of aangevraagd worden na een principiële akkoord. Voor sociale huisvestingsmaatschappijen geldt een aparte regeling.

Met betrekking tot het huidige regime voor de woonuitbreidingsgebieden wordt het volgende vastgesteld.

- De regelgeving is complex. Om een bepaald woonuitbreidingsgebied te ontwikkelen zijn er verschillende procedures mogelijk. Dit leidt tot onduidelijkheid, ook voor ontwikkelaars.
- Er bestaat een praktijk om voor zogenaamde restpercelen vergunningen af te geven voor woningbouw vanuit de argumentatie dat de door het Inrichtingsbesluit 1972 vereiste 'ordering' door de feitelijkheden aanwezig is. Deze praktijk is echter juridisch wankel en de argumentatie lijkt door de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen niet te worden aanvaard.
- Woningen in woonuitbreidingsgebied die geen deel uitmaken van een groepswoonbouwproject en niet binnen de perimeter van een BPA of een verkaveling liggen, moeten juridisch strikt gezien beschouwd worden als 'zonevreemd'. Dat betekent niet dat er geen mogelijkheden zijn in het vergunningenbeleid, want woonuitbreidingsgebied is geen kwetsbaar gebied en dus kan er verbouwd, herbouwd en uitgebreid worden (tot 1000 m³), maar het statuut van zonevreemdheid is niet echt logisch. Merk op dat als een RUP werd opgemaakt, de bestemming woonuitbreidingsgebied vervangen is, er dan geen sprake meer is van woningen in woonuitbreidingsgebied.

Naast deze meer juridische overwegingen zijn ook planmatige overwegingen relevant.

- De figuur van het principiële akkoord is aan kritiek onderhevig, want garandeert niet steeds een beslissing die strookt met de actuele ruimtelijke inzichten.

- Diverse woonuitbreidingsgebieden kunnen kwalitatief bijdragen aan het verzekeren van een voldoende woonaanbod. Voor andere woonuitbreidingsgebieden is ontwikkeling echter niet of niet langer verantwoord, bijvoorbeeld door overstromingsrisico, slechte ligging (niet of nauwelijks aansluitend bij bestaande bebouwing, afwezigheid van voorzieningen of van aansluiting op openbaar vervoer) of conflict met speciale beschermingszones. Het Vlaams regeerakkoord 2014-2019 en de Beleidsnota Omgeving 2014-2019 opteren voor het verantwoord aansnijden van een deel van de woonuitbreidingsgebieden via een transparante en eenvoudige procedure en een herbestemming van woonuitbreidingsgebieden die niet meer voor ontwikkeling in aanmerking komen. Ondertussen ligt, in opvolging van het op 30 november 2016 door de Vlaamse Regering goedgekeurd Witboek voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV), ook een ontwerp van BRV voor waarin vooropgesteld wordt om het juridisch aanbod te evalueren en slecht gelegen juridisch aanbod te neutraliseren. Het BRV reikt voor die evaluatie ook de nodige ruimtelijke principes aan. Zo zijn voorzieningenniveau en knooppuntwaarde (ontsluiting met collectief vervoer) essentiële elementen om te beslissen of een bestaand juridisch aanbod al dan niet nog kan worden aangesneden.

Er dringt zich dus een wijziging op van het regime van de woonuitbreidingsgebieden. En bij die gelegenheid kan het nieuwe regime ook van toepassing verklaard worden op andere soorten woonreservegebieden.

Met de voorgestelde tekst wordt het mogelijk om op korte of middellange termijn duidelijkheid te scheppen in verband met het perspectief voor de woonreservegebieden. Gemeentebesturen maar ook particulieren kunnen een beslissing agenderen.

De regeling helpt de lokale besturen en de Vlaamse Regering de doelstelling realiseren om slecht gelegen juridisch woonaanbod te neutraliseren en zo het ritme van bijkomend ruimtebeslag af te remmen.

In het licht van de juridische en planmatige overwegingen wordt voorgesteld volgende wijzigingen aan te brengen in het decretale regime voor woonuitbreidingsgebieden (en bij uitbreiding alle woonreservegebieden).

- Het zonevreemd karakter van bestaande woningen in 'niet-geordend' woonuitbreidingsgebied komt te vervallen, en via verkaveling of groepswoningbouw geordende delen van woonuitbreidingsgebieden krijgen het statuut van woongebied om gewenste evoluties (zoals functievermenging en ruimtelijk rendement) mogelijk te maken.
- Er wordt een specifieke decretale regeling opgenomen voor de zogenaamde restpercelen.
- Als een gemeente in haar nieuw gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan na afweging tot de conclusie komt dat een ontwikkeling voor wonen gewenst is (en er is vanuit provinciaal of gewestelijk niveau geen voorbehoud gemaakt bij die optie uit het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan), dan is rechtstreekse aansnijding van (de betrokken delen van) het woonuitbreidingsgebied in het vergunningenbeleid mogelijk overeenkomstig de voorschriften van het Inrichtingsbesluit 1972 voor wonen.
- Op voornoemde regeling is rechtstreekse aansnijding via groepswoningbouw of globale verkaveling niet langer mogelijk. Er is steeds een goedkeuring op Vlaams niveau nodig van een gemeentelijk voorstel tot woonontwikkeling. Het gemeentelijk voorstel moet overeenstemmen met de gemeentelijke ruimtelijke beleidsopties en een woonbehoefteinschatting. En de Vlaamse Regering beoordeelt het voorstel rekening houdend met de principes van het BRV.
- De gemeenteraad spreekt zich op eigen initiatief of op verzoek van een particulier uit over de ontwikkelingsmogelijkheden van een nog onbebouwd woonuitbreidingsgebied op haar grondgebied. Ze kiest voor woonontwikkeling, behoud van open ruimte of een bedrijfs-, recreatie- of openbare nutsbestemming. De deputatie geeft advies. Een voorstel tot woonontwikkeling vindt alleen doorgang als de Vlaamse Regering het goedkeurt. Bij afkeuring moet de Vlaamse Regering binnen de drie jaar een RUP voorlopig vaststellen met een open ruimtebestemming. Stelt de gemeente het behoud van open ruimte voor, dan wordt het gebied eveneens meegenomen in een

gewestelijk planinitiatief voor open ruimte. De andere voorstellen (bedrijfsbestemming, openbaar nut, recreatie) moeten ook de goedkeuring krijgen van de Vlaamse Regering maar leiden tot gemeentelijk planinitiatief.

- Elke ontwikkeling in (voormalig) woonuitbreidingsgebied, met uitzondering van de bebouwing van restpercelen, moet beantwoorden aan door de Vlaamse Regering nader te specificeren criteria in verband met dichtheid, groenvoorzieningen en dergelijke ('state of the art'-ontwikkeling overeenkomstig de BRV-principes).
- Het toepassingsgebied van de decretale regeling wordt uitgebreid naar de reservegebieden voor woonwijken, woonreservegebieden en woonaanslijdingsgebieden.

De mogelijkheid om een woonuitbreidingsgebied aan te snijden en te ordenen via planinitiatief (door een RUP) wordt ongemoeid gelaten. Overigens vervangen de voorschriften van een RUP de voorschriften van het gewestplan. En dus is er na vaststelling van het RUP geen sprake meer van een woonuitbreidingsgebied.

Naast de woonuitbreidingsgebieden bestaan er dus nog andere woonreservegebieden. Deze gebieden hebben een vergelijkbare functie als de woonuitbreidingsgebieden en hebben ook een vergelijkbaar regime, met dien verstande dat de ontwikkeling wordt afhankelijk gesteld van de vervulling van een aantal voorwaarden (bijvoorbeeld een voorafgaande beslissing over de globale ordening).

De vergelijkbaarheid qua functie en regime zijn voldoende argumenten om de voorgestelde regeling met betrekking tot de woonuitbreidingsgebieden ook van toepassing te verklaren op de andere woonreservegebieden. De nieuwe bepalingen zijn dan ook in die zin uitgewerkt.

2 BUDGETTAIRE WEERSLAG

Het voorontwerp van decreet heeft geen weerslag op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap, met uitzondering van het voorgestelde artikel 5.6.6/1 VCRO, waardoor het Vlaamse Gewest de planschadevergoedingen moet betalen die resulteren uit de gewestelijke planinitiatieven waarbij woonreservegebieden een open ruimtebestemming krijgen.

Het is bijzonder moeilijk om een juiste inschatting te maken van de effectieve financiële impact van de voorgestelde regeling.

- Ten eerste omdat het onvoorspelbaar is hoeveel gemeenteraadsbeslissingen inzake woonreservegebieden aan de Vlaamse Regering zullen worden voorgelegd en aan welk tempo dat zal gebeuren. Het is wel aannemelijk dat over een tijdspanne van tien tot twintig jaar een groot aandeel van de thans nog onbebouwde (delen van) woonreservegebieden de revue zullen zijn gebaseerd, vooral omdat eigenaars (maar ook gemeentebesturen) duidelijkheid wensen over de toekomstperspectieven voor de betrokken gronden. Overigens is de doelstelling van het BRV om de dagelijkse bijkomende ruimte-inname geleidelijk aan terug te brengen tot 0 ha in 2040.
- Ten tweede omdat het aan de Vlaamse Regering toekomt om in de toekomst, weliswaar op grond van decretaal bepaalde criteria, te beslissen over voorstellen tot woonontwikkeling. De beoordeling moet objectief gebeuren om een gelijke behandeling te garanderen. Maar daarom ligt nog niet a priori vast hoe hoog de lat precies wordt gelegd voor elk van die criteria.
- Ten derde omdat voor de toekenning van een planschadevergoeding en voor de berekening ervan een aantal beperkende voorwaarden en modaliteiten gelden, waarvan de beoordeling niet steeds a priori kan worden ingeschat en daarenboven zeer gedifferentieerd is voor de verschillende gebieden die een open ruimtebestemming zouden krijgen.

Hoewel er dus een duidelijk voorbehoud bestaat bij elke inschatting van de financiële impact van de voorgestelde regeling, zal niettemin gepoogd worden om op grond van realistische aannames een inschatting te maken van de potentieel verschuldigde schadevergoeding op grond van een hypothese

van uitvoering van de decretale regeling met betrekking tot de herbestemming van niet meer te ontwikkelen (delen van) woonreservegebieden.

1. Omvang van de herbestemmingsoperatie

In de door de Vlaamse Regering op 8 mei 2015 goedgekeurde conceptnota 'reservegebieden voor wonen', die mee ten grondslag ligt aan de voorgestelde wijziging, wordt er van uit gegaan dat er 13.748 ha onbebouwd reservegebied voor wonen is, al zal dat ondertussen een stuk lager liggen.

Volgens de atlas van de woonuitbreidingsgebieden zijn in de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen 2.500 tot 3.500 ha woonuitbreidingsgebieden aangemerkt als "niet te ontwikkelen". Aangezien in de nieuw voorgestelde regeling de gemeente als eerste aan zet is om een standpunt te formuleren over het al dan niet ontwikkelen van een woonreservegebied en geen woonontwikkeling kan voorstellen in strijd met haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, komen veel van die gebieden in aanmerking voor een open ruimtebestemming. Verder hebben veel gemeenten woonreservegebied op hun grondgebied aangemerkt als "reserve voor de lange termijn, aan te snijden indien de behoefte wordt aangetoond". Het aantonen van een behoefte is eveneens een voorwaarde om een woonontwikkeling te kunnen voorstellen. En die behoefte is er vaak niet, ook niet voor gemeenten van wie het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan al enkele jaren oud is.

Volgens de nieuw voorgestelde regeling moet de Vlaamse Regering bij haar beslissing over voorstellen tot woonontwikkeling rekening houden met criteria uit het BRV, zoals de afstand van het gebied tot voorzieningen en de ontsluiting met collectief vervoer. Veel woonuitbreidingsgebieden scoren slecht tot erg slecht op dit vlak.

Tot slot moet ook opgemerkt worden dat het transitietraject dat de Vlaamse Regering in het BRV vooropstelt (dagelijkse bijkomende ruimte-inname geleidelijk aan terugbrengen tot 0 ha in 2040) veronderstelt dat een aanzienlijke schrappingsoperatie gebeurt van harde bestemmingen.

Om deze redenen wordt uitgegaan van de hypothese dat de Vlaamse Regering op grond van de voorgestelde regeling ruwweg twee derde van de oppervlakte van de nog vrij liggende woonreservegebieden herbestemt tot een open ruimtegebied. We maken een inschatting van de potentieel verschuldigde planschade voor de herbestemming van 8.000 ha woonreservegebied.

2. Berekening van de planschadevergoeding.

De planschaderegeling van artikel 2.6.1 en volgende VCRO kent vandaag de volgende voorwaarden en toepassingsmodaliteiten:

- 1° het perceel moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg;
- 2° het perceel moet stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking komen;
- 3° het perceel moet gelegen zijn binnen een bebouwbare zone zoals bepaald in een plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan;
- 4° enkel de eerste 50 meter vanaf de rooilijn komt in aanmerking voor planschade;
- 5° de vergoeding bedraagt 80% van het verschil tussen de verwervingswaarde, geactualiseerd aan de consumptieprijzenindex, en de marktwaarde na de herbestemming.

Op 12 januari 2018 heeft de Vlaamse Regering het voorontwerp van decreet betreffende het realisatiegerichte instrumentarium (Instrumentendecreet) principieel goedgekeurd. De planschaderegeling wordt herzien. De bestaande compenserende vergoedingen (planschade, maar bijvoorbeeld ook kapitaalschade voor herbestemmingen van landbouwgebied naar een groene bestemming) worden herleid tot één eigenaarsvergoeding (voor kapitaalsverlies) en één gebruikersvergoeding (voor inkomstenverlies).

De procedurele harmonisatie impliceert voor de planschadevergoeding een belangrijke overschakeling van een gerechtelijke naar een administratieve afhandelingsprocedure. De planschadevergoeding bedraagt voortaan 100% van het waardeverlies, en niet langer 80% ervan, en wordt niet meer berekend als het verschil tussen de geactualiseerde verwervingswaarde en de marktwaarde of de venale waarde na herbestemming maar als het verschil tussen de venale waarde volgens de oude bestemming en de venale waarde volgens de nieuwe bestemming.

Het ontwerp van Instrumentendecreet voorziet een opdracht om de berekening van de eigenaarswaarde verder te bepalen in een uitvoeringsbesluit. De objectieve factoren die de eigenaarswaarde van het perceel beïnvloeden worden genoemd in artikel 17 van het ontwerp van Instrumentendecreet.

- oppervlakte
- ligging
- bestemmingsgebied van kracht in de ruimtelijke ordening
- aanwezige constructies en opstanden
- cultuurwaarde
- bestaan van pacht of van erfdiensbaarheden
- verwervingswaarde
- technische bebouwbaarheid
- stedenbouwkundig in aanmerking komen voor bebouwing.

De ligging van het perceel als objectieve factor wordt in het bijzonder beïnvloed door de ligging aan een voldoende uitgeruste weg en de ligging vanaf de eerste 50 meter van de rooilijn in gebieden die ressorteren onder de gebiedsbestemming 'woongebied' of de gebiedsaanduiding 'wonen'. Tot nog toe zijn die ligging aan de uitgeruste weg en het 50 meter-criterium uitsluitende criteria voor planschade. Met de door het ontwerp van Instrumentendecreet voorgestelde regeling zijn ze dat niet langer, maar worden ze meegenomen als een element in de venale waarde.

Voor een inschatting van de potentieel verschuldigde planschade met toepassing van de planschaderegeling zoals voorzien in het voorontwerp van Instrumentendecreet wordt gewerkt met als startpunt (een onderzoek over) de reële verkoopprijzen van gronden in verschillende bestemmingscategorieën (Stadim, 2014, Actualisatie van de vermoede meerwaarde per m² van bestemmingswijzigingen die planbaten genereren, Paul De Wael, Met inbegrip van grondprijzen in het Vlaams Gewest in de periode 2010-2012). Daarop wordt een aantal parameters toegepast om een uitgemiddelde planschadevergoeding te berekenen. Daarbij worden studies gehanteerd over infrastructuurkosten en het bouwrijp maken van woonreservegebied, GIS-analyses, ervaringen uit rechtspraak omtrent planschade, inschattingen van vergunbaarheid en ramingen van landmeters-experten.

2.1. Toepassing van het criterium "bouwtechnisch en stedenbouwkundig in aanmerking komen voor bebouwing"

Een perceel of een gebied "komt stedenbouwkundig niet voor bebouwing in aanmerking" als er bijvoorbeeld geen bebouwing in de nabije omgeving aanwezig is. Voor wat volgt gaan we uit van een voorzichtige aanname dat het Vlaams gewest in twee op de vijf gevallen effectief een vergoeding verschuldigd is, dit is voor 3.200 ha. Nuttig om op te merken is dat allicht ook niet alle eigenaars een vergoeding aanvragen.

2.2. Venale waarde van gronden met bestemming woonreservegebied

In de aangehaalde studie van het bureau Stadim wordt de actuele waarde van een woonreservegebied geraamd tussen 50 €/m² en 90 €/m², afhankelijk van de risicomarge van een ontwikkelaar en de termijn waarop men wenst te ontwikkelen. Vermits de ligging ten opzichte van een voldoende uitgeruste weg een invloed heeft op de ontwikkelingskost (en het ontwerp van Instrumentendecreet aangeeft dat daar bij de berekening van de eigenaarswaarde rekening mee moet worden gehouden), rekenen we gemakshalve met een vierkante meter-prijs van 70 euro voor gronden gelegen binnen de eerste 50 meter vanuit een uitgeruste weg en de helft, zijnde 35 euro, voor gronden die verder dan

50 meter van een uitgeruste weg gelegen zijn. De actuele waarden liggen een stuk hoger dan de geactualiseerde historische verwervingswaarden (in de huidige planschaderegeling wordt de vergoeding berekend uitgaand van de verwervingswaarde, geactualiseerd aan de consumptieprijzen-index). In eerdere ramingen werd gewerkt met de helft van de actuele verkoopwaarden. Maar uit analyse van enkele concrete cases blijkt dat dit te hoog werd ingeschat. De geactualiseerde verwervingswaarden van gronden kan drie tot zelfs vijftien keer lager zijn dan de venale waarde.

2.3. Waarde van gronden na herbestemming

De gronden die herbestemd worden krijgen een open ruimtelfunctie. De concrete bestemming hangt af van het concrete ruimtelijke uitvoeringsplan, dat gebiedsspecifiek wordt opgemaakt: landbouw, natuur, bos, laagdynamische recreatie, gemengd open ruimtegebied, ... Het is verdedigbaar om hier met een gemiddelde waarde van 4 euro de vierkante meter te werken.

2.4. Aandeel gronden binnen de eerste 50 meter en aandeel gronden daarbuiten

Uit GIS-analyse blijkt dat 27% van de oppervlakte van de woonreservegebieden binnen de 50 meter langs een uitgeruste weg ligt.

2.5. Berekening bedrag potentiële planschade

Als we de bovenstaande aannames en gegevens samennemen, dan wordt als volgt vergoed:

- 8.640.000 m² (27% van 3.200 ha) aan (70-4=) 66 €/m²;
- 23.360.000 m² (73% van 3.200 ha) aan (35-4=) 31 €/m².

Het bedrag van de potentiële planschade bedraagt dan (570.240.000+724.160.000=) 1.294.400.000€.

2.6. Kanttekening

De inschatting van de potentieel verschuldigde planschade is gemaakt met toepassing van de planschaderegeling voorzien in het ontwerp van Instrumentendecreet. De regeling is dus nog niet definitief. De berekening illustreert alleszins de invloed van eventuele aanpassingen.

- Planschade reserveren voor gronden binnen de eerste 50 meter vanuit de rooilijn van een uitgeruste weg (zoals vandaag het geval is) zou de vergoeding met meer dan de helft reduceren.
- De vergoeding berekenen als het verschil tussen de geactualiseerde verwervingswaarde en de waarde na herbestemming (zoals vandaag het geval is) zou de vergoeding nog veel sterker reduceren.

2.7. Besluit

De planschadevergoeding waartoe de Vlaamse Regering zou kunnen worden veroordeeld indien de planschaderegeling wordt aangepast zoals voorzien in het ontwerp van instrumentendecreet en indien de Vlaamse Regering 8.000 ha woonreservegebied zou herbestemmen met open ruimtelfunctie, kan worden ingeschat op 1,294 miljard euro.

3. Spreiding in de tijd

Het is aannemelijk dat binnen een tijdsperiode van tien tot twintig jaar over de meeste woonreservegebieden een uitspraak zal worden uitgelokt. Aangezien de Vlaamse Regering drie jaar de tijd heeft om een planningsproces op te starten en aangezien ook de afhandeling van vorderingen of aanvragen tot planschade tijd vergt, is het verdedigbaar aan te nemen dat de uitbetaling van de vergoedingen gespreid wordt over een twintigtal jaar.

4. Aanrekening

De betaling van de vergoedingen waartoe het Vlaamse Gewest veroordeeld wordt, gebeurt met middelen van het Grondfonds, vermeld in artikel 5.6.3 VCRO, waaruit thans reeds planschadevergoedingen worden betaald.

5. Terugvalpositie

Overeenkomstig artikel 2.6.2, §3 VCRO kan, ten laatste binnen twee jaar na een in kracht van gewijsde gegaan vonnis of arrest, aan een verplichting tot planschadevergoeding voldaan worden door een herbestemming waardoor de betrokken gronden opnieuw de oorspronkelijke bestemming krijgen, het 'herstel in natura'. In principe kan de Vlaamse Regering dus, in geval van een te hoog beoordeelde veroordeling tot schadevergoeding of een veroordeling die niet betaalbaar is met de tegoeden in het Grondfonds, beslissen om de gronden terug de oorspronkelijke bestemming te geven.

Het gunstig advies van de Inspectie van Financiën van op 27 april 2018 gaat als bijlage 3 en de Inspecteur van Financiën:

- stelt dat het beter zou zijn dat het voorontwerp van decreet pas principieel goedgekeurd wordt na de goedkeuring van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen;
- plaatst een kritische noot bij de ontwikkelingsprincipes waaraan de Vlaamse Regering gemeentelijke voorstellen tot ontwikkeling van woonreservegebieden zou toetsen;
- contesteert de aannames in de inschatting van de budgettaire weerslag niet maar merkt op dat de aangenomen grondprijzen hoger zouden kunnen komen te liggen door schaarste op de grondmarkt;
- merkt op dat de planbatenheffing de (jaarlijkse) planschadevergoedingen niet volledig zal kunnen neutraliseren;
- vraagt zich af of de voorspelde budgettaire last van 1,294 miljard euro draagvlak vindt, hetgeen een politieke keuze vergt en afgewogen moet worden aan andere maatschappelijke noden.

Het akkoord van de Vlaamse minister van Begroting van 4 juli 2018 gaat als bijlage 4.

3 WEERSLAG HET PERSONEELSBESTAND EN DE PERSONEELSBUDGETTEN

Het Vlaams gewest heeft vandaag al een aantal bevoegdheden in dossiers met betrekking tot woonreservegebieden. Het departement Omgeving adviseert planinitiatieven in woonreservegebied en volgt het vergunningenbeleid in de woonreservegebieden op (bijvoorbeeld om al dan niet beroep aan te tekenen tegen beslissingen van een gemeente of een deputatie). Het behandelen van de gemeentelijke voorstellen tot woonontwikkeling zal een vergelijkbare werklast inhouden als de opvolging van de principiële akkoorden en de vergunningsaanvragen die er uit resulteren.

De voorgestelde regeling bevat wel een belangrijke nieuwe taak voor de Vlaamse overheid, met name het opmaken van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen voor (delen van) woonreservegebieden waarvoor de gemeente dan wel de Vlaamse Regering een open ruimtebestemming voorstelt. Deze planningsinitiatieven zijn echter verwant met de huidige AGNAS-processen. Aangezien de voorstellen gespreid zullen zijn in de tijd en mits de planverplichtingen die uit gemeentelijke en gewestelijke beslissingen volgen gebundeld worden, moet de opmaak van de betrokken plannen opgevangen kunnen worden binnen de reguliere werking van het departement Omgeving voor gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Het voorontwerp van decreet heeft dus geen weerslag op het personeelsbestand en de personeelsbudgetten van de Vlaamse gemeenschap en het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor het algemeen beleid inzake personeel en organisatieontwikkeling in de Vlaamse administratie, is dan ook niet vereist.

4 WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN

Het voorstel van decreet beoogt de wijziging van het regime van de woonreservegebieden. De figuur van het principiële akkoord verdwijnt. De krijtlijnen van het vergunningenbeleid worden aangepast. En woonontwikkelingen moeten een akkoord van de Vlaamse Regering krijgen of goedgekeurd zijn in het nieuw gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan.

De lokale overheden behandelen vandaag reeds dossiers met betrekking tot woonreservegebieden, zoals aanvragen tot principiële akkoord en vergunningsaanvragen. De gewijzigde regeling heeft dan ook geen weerslag op het personeel en de werkingsuitgaven van de lokale besturen.

De voorgestelde wijziging heeft wel een gunstige invloed op de investeringen, de schulden of de ontvangsten van lokale besturen. Daar waar de gemeente opteert om een gebied dat thans bestemd is als woonreservegebied, niet te ontwikkelen, maakt dat gebied het voorwerp uit van een gewestelijk planinitiatief, waarbij de mogelijke planschadevergoedingen voor rekening van het gewest komen. Hetzelfde geldt als de Vlaamse Regering een door de gemeente voorgestelde woonontwikkeling afkeurt. Bovendien bevat de tekst een clausule die het mogelijk maakt dat de Vlaamse Regering planschadevergoedingen die resulteren uit recente gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, voor rekening van het gewest neemt.

5 KWALITEIT VAN DE REGELGEVING

Het voorontwerp van decreet is aangepast aan het wetgevingstechnisch en taalkundig advies nr. 2018/314 van 5 juli 2018.

Het voorstel van beslissing betreft regelgeving waar, in gevolge het Vlaams regeerakkoord 2014-2019, de door de Vlaamse Regering op 8 mei 2015 goedgekeurde conceptnota 'reservegebieden voor wonen' en het op 30 november 2016 door de Vlaamse Regering goedgekeurd Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, geen vrije beleidsruimte bestaat en vereist dan ook geen reguleringssimpactanalyse.

6 VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar principiële goedkeuring te hechten aan bovengenoemd voorontwerp van decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, voor wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden voor woonreservegebieden;
2. de Vlaamse minister, bevoegd voor ruimtelijke ordening, te gelasten over voornoemd voorontwerp van decreet het advies in te winnen van de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed (SARO), de Milieu- en Natuurraad van Vlaanderen (Minaraad) en de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen (SERV), met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn dertig dagen.

Joke SCHAUVLIEGE
Vlaams minister van Omgeving,
Natuur en Landbouw