

Analyse van de financiële gevolgen van ruimtelijke beslissingen: kader en beschrijving van enkele situaties

AUTEURS: Dugernier, M., De Nocker, L., Broeckx, S., Bosmans, D.

Eindrapport
25.08.2014



DEPARTEMENT VAN DE VLAAMSE OVERHEID

INHOUD

0	INLEIDING	5
0.1	SITUERING VAN DE OPDRACHT	5
0.2	DOEL EN SCOPE VAN DE OPDRACHT	6
1	ONDERZOEKSMETHODIEK	7
1.1.1	Stappenplan.....	7
1.1.2	Keten van ruimtelijke gebeurtenissen en compensaties	7
1.1.3	Financiële consequenties	8
2	KETEN VAN RUIMTELIJKE GEBEURTENISSEN EN COMPENSATIES	9
2.1	GEBEURTENISSEN MET IMPACT OP VASTGOEDWAARDE	10
2.1.1	Generieke regelgeving	13
2.1.2	Gebiedsgericht beleid en herbestemming	15
2.1.3	Attesten en vergunningen	17
2.1.4	Realisatie	19
2.1.5	Gebruik	19
2.1.6	Eigendomsoverdracht	19
2.1.7	Sectoraal beleid.....	21
2.2	COMPENSATIE-INSTRUMENTEN	22
2.2.1	Inleiding.....	24
2.2.2	Ruimtelijk beleid en grondbeleid.....	25
2.2.3	Andere beleidsdomeinen.....	31
2.2.4	Financiële beleid	31
3	FINANCIËLE CONSEQUENTIES: IMPACT VAN GEBEURTENISSEN EN BESLISSINGEN OP DE WAARDE VAN VASTGOED	33
3.1	WAT IS WAARDE VAN VASTGOED ?	33
3.2	KENMERKEN DIE DE WAARDE VAN VASTGOED BEPALEN	33
3.3	METHODES OM DE WAARDE VAN VASTGOED TE BEPALEN	34
3.3.1	Comparatieve methode (vergelijkingsmethode).....	34
3.3.2	Hedonische of modelmatige waarderingsmethodes	35
3.3.3	Inkomstenmethode (kapitalisatie van huurinkomsten).....	37
3.3.4	Nieuwbouwwaarde methode voor waardering bestaand gebouw + grond	37
3.3.5	Residu waarde methode voor waardering te bebouwen grond	38
3.3.6	Combinatie van methodes.....	38
3.4	WAARDERING VAN KENMERKEN VAN VASTGOED	38
3.4.1	Macro-economische factoren langs de kant van de vraag naar vastgoed	38
3.4.2	Functie of bestemming.....	40
3.4.3	Fysieke kenmerken van het vastgoed.....	41
3.4.4	Bouwkosten	44
3.4.5	Omgevingsfactoren	45
3.4.6	Andere factoren m.b.t. bedrijventerreinen	48

3.5	WERKWIJZE VOOR DE GEVALSTUDIES.....	48
3.5.1	Situering van de gevalstudie	48
3.5.2	Begroting van de waardeverandering.....	49
3.5.3	Effect op omliggende percelen	52
3.5.4	Vergelijking met compensaties en conclusies.....	52
4	GEVALSTUDIES.....	53
4.1	IMPACT VAN HET BEBOUWEN VAN EEN PERCEEL	54
4.2	DE HERBESTEMMING VAN EEN BEDRIJVENTERREIN MET MOGELIJKS PLANBATEN.....	57
4.3	HERBESTEMMING NA PLANOLOGISCH ATTEST	59
4.4	VERKAVELING NA PRINCIPIEEL AKKOORD TOT AANSNIJDING WOONUITBREIDINGSGEBIED	63
4.5	VERGUNBAARHEID VAN BIJKOMENDE WOONLAGEN	67
4.6	FUNCTIEWIJZIGING VAN GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN NAAR SOCIALE HUISVESTING	70
4.7	AFWERKINGSREGEL	74
4.8	PLANSCHADE NA HERBESTEMMING	77
4.9	KAPITAALSCHADE NA HERBESTEMMING	80
4.10	BASISRECHTEN ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES	83
4.11	WATERTOETS.....	88
4.12	BROWNFIELD-CONVENANT ZONDER HERBESTEMMING	91
4.13	BROWNFIELDCONVENANT MET HERBESTEMMING	94
5	CONCLUSIES.....	97
5.1	WISSELWERKING TUSSEN GEBEURTENISSEN, BESLISSINGEN, WAARDEVERANDERING EN COMPENSATIES	97
5.2	WAARDERINGSMETHODES VAN MEER- EN MINWAARDES VAN VASTGOED	102
5.3	AANBEVELINGEN VOOR VERDER ONDERZOEK	107
6	BIBLIOGRAFIE	109
DEEL 2	BIJLAGEN.....	113
BIJLAGE 1	INVENTARIS SECTORALE INSTRUMENTEN	

Lijst van Tabellen

Tabel 1 Effect van inkomensstijging op waarde bouwgrond (residu waarde).....	39
Tabel 2 Marktprijzen voor gronden per bestemmingscategorie in Vlaanderen	40
Tabel 3 Effect van stijging bouwvolume (m ²) met 10 % op waarde van woning in hedonische studies	42
Tabel 4 Inschatting bouwkosten voor een vrijstaande woning	44
Tabel 5 : Overzicht van de gevalstudies	53
Tabel 6 : Impact van de bebouwing van een perceel (gevalstudie)	55
Tabel 7: Inschatting meerwaarde van planologisch attest voor bedrijf.....	61
Tabel 8: Overzicht van de meer- en minwaardes in de gevalstudie planologisch attest	62
Tabel 9: Verandering marktwaarde door het aansnijden van een woonuitbreidingsgebied	64
Tabel 10: Verandering marktwaarde door het aansnijden van een woonuitbreidingsgebied	66
Tabel 11: Verandering marktwaarde door verhoging aantal bouwlagen	68
Tabel 12: Waardering van de gebruiksfunctie voor sociale huisvesting via huurinkomsten	72
Tabel 13: Waardering van de sociale huisvesting via de kostenbenadering, nieuwbouwwaarde	72
Tabel 14: Verandering marktwaarde situatie met en zonder afwerkingsregel	75
Tabel 15: Verandering marktwaarde versus compensatie voor een planschade-dossier	78
Tabel 16: Minwaarde als gevolg van herbestemming landbouw naar groengebied en kapitaalschadecompensatie.....	82
Tabel 17: Marktwaarde situatie met basisrechten voor zonevreemde constructie	84
Tabel 18: Effect van zonevreemde constructie op huurinkomsten , kosten en residu waarde grond .	85
Tabel 19: Verandering marktwaarde situatie met basisrechten voor zonevreemde constructie (k€) .	86
Tabel 20: Verkenning van effecten van de watertoets op de waarde van	89

Lijst van Figuren

<i>Figuur 1: Stappenplan opbouw generiek analysekader</i>	7
<i>Figuur 2: Relatie van ruimtelijke gebeurtenissen en compensaties t.a.v. wijzigingen in de vastgoedwaarde</i>	9
<i>Figuur 3: Overzicht van gebeurtenissen met een mogelijke impact op de vastgoedwaarde</i>	12
<i>Figuur 4: Overzicht van compensatie-instrumenten n.a.v. wijzigingen in de vastgoedwaarde</i>	23
<i>Figuur 5: Effect van locatie op de huurprijzen, met onderscheid tussen effect op niveau van de gemeente (boven) en van de wijk (statistische sector) beneden</i>	46
<i>Figuur 6: Effect van groene ruimte op marktwaarde woning in functie afstand groen tot woning</i>	47
<i>Figuur 7: Effect van groene ruimte binnen 100 meter van woning op marktwaarde woning</i>	47
<i>Figuur 8: Voorbeeld van samenvattend schema per gevalstudie.</i>	49
<i>Figuur 9: samenvattend schema gevalstudie bebouwen van een perceel</i>	54
<i>Figuur 10: samenvattend schema gevalstudie herbestemmen bedrijventerrein</i>	57
<i>Figuur 11: samenvattend schema gevalstudie herbestemming na planologisch attest</i>	59
<i>Figuur 12: samenvattend schema gevalstudie verkaveling na principieel akkoord tot aansnijding woonuitbreidingsgebied</i>	63
<i>Figuur 13: samenvattend schema gevalstudie vergunning bijkomende woonlagen</i>	67
<i>Figuur 14: samenvattend schema gevalstudie functiewijziging van gemeenschapsvoorzieningen naar sociale huisvesting</i>	70
<i>Figuur 15: schematische voorstelling van de bebouwing</i>	71
<i>Figuur 16: samenvattend schema gevalstudie afwerkingsregel</i>	74
<i>Figuur 17: samenvattend schema gevalstudie planschade na herbestemming</i>	77
<i>Figuur 18: samenvattend schema gevalstudie kapitaalschade na herbestemming</i>	80
<i>Figuur 19: Methodiek voor bepaling van de planschade voor het VSGB</i>	81
<i>Figuur 20: samenvattend schema gevalstudie basisrechten zonevreemde constructies</i>	83
<i>Figuur 21: samenvattend schema gevalstudie watertoets</i>	88
<i>Figuur 22: samenvattend schema gevalstudie brownfield-convenant zonder herbestemming</i>	91
<i>Figuur 23: samenvattend schema gevalstudie brownfield-convenant met herbestemming</i>	95
<i>Figuur 24: Overzicht van de waardeveranderingen en compensaties in de gevalstudies</i>	97
<i>Figuur 25: Vergelijking werking compensatie-instrumenten met financiële consequenties</i>	99
<i>Figuur 26: Overzicht van de gehanteerde waarderingsmethodes</i>	103
<i>Figuur 27: Overzicht van de bepalende factoren voor de waarde van vastgoed in de gevalstudies.</i>	104
<i>Figuur 28: Overzicht van noden en mogelijkheden voor betere data en methodes uit de gevalstudies</i>	106

0 Inleiding

0.1 Situering van de opdracht

Bestemmingsplannen – planschade – planbaten – kapitaalschade - opkoopplicht

Door het verband tussen de gebruiksmogelijkheden en de marktwaarde van grond hebben de gebiedsdekkende gewestplannen de facto elke vierkante meter grond in Vlaanderen in de jaren 1970 op geld gewaardeerd. Niet het bestaande gebruik, maar het toekomstige potentiële gebruik bepaalde die waarde.

Reeds in 1962 voorzag de wetgever door middel van het systeem van planschade een vergoeding door de overheid, onder voorwaarden, voor het financiële verlies van eigenaars als gevolg van de initiële bestemming of een bestemmingswijziging van hun goed door een bestemmingsplan. In de loop der jaren werd af en toe voorgesteld om ook een systeem uit te werken om (een deel van) de financiële winst van eigenaars als gevolg van de vaststelling van bestemmingsplannen op te eisen als overheid. In 1999 werd zo'n systeem – de planbatenheffing – in de wetgeving ingeschreven. De eerste aanslagbiljetten werden echter pas in 2011 verstuurd, op grond van een grondig herschreven decretale regeling. Ze hadden betrekking op bestemmingsplannen die na 1 september 2009 voorlopig werden vastgesteld.

Een systeem dat de meerwaarde die ontstaat bij sommige bestemmingswijzigingen belast, is slechts zeer recent operationeel. Het bestaan van een verordenend vastgelegde bestemming voor elk stuk van het grondgebied, en de decalage tussen enerzijds de invoering van een vergoedingssysteem voor mi5nwaarde en anderzijds een afromingsysteem voor meerwaarde gekoppeld aan bestemmingswijzigingen, zijn belangrijke factoren bij het vraagstuk over financiële herverdelingsmechanismen bij het ruimtelijk beleid.

Beleidsmatige context

Het ruimtegebruik intensiveren op een aantal plekken, en bijkomende inname van thans nog open ruimte op termijn stoppen, zijn belangrijke beleidsuitdagingen. Een hierop afgestemd ruimtelijk beleid roept logischerwijze (opnieuw) de vraag op naar haalbare herverdelingsmechanismen: hoe worden de lusten en lasten verdeeld? Worden de baten aangewend om de kosten te dekken? Hoe blijft het ruimtelijk beleid “betaalbaar” voor de overheid? Hoe worden financieel minder interessante maar gewenste ontwikkelingen gestimuleerd of ondersteund? Relevant in dat verband is dat de Vlaamse Regering naar aanleiding van de goedkeuring van het Groenboek ook besliste om het instrumentarium van het ruimtelijk beleid te moderniseren, onder meer om de realisatiegerichtheid van de planning te doen toenemen.

Voorliggend onderzoek kadert aldus binnen de opdracht bij Ruimte Vlaanderen om een helder begrippenkader te ontwikkelen inzake herverdeling en een duidelijk beleidsmatige raamwerk op te bouwen van waaruit beleidsconcepten rond verevening verder kunnen ontwikkeld worden. Het voorliggend onderzoek betreft slechts een deel van deze opdracht. Het beperkt zich tot een analyse van financiële consequenties van ruimtelijke (beleids)beslissingen en de concrete werking van de huidige instrumenten waarmee de overheid minwaarden compenseert of meerwaarden afroemt die ontstaand door die beslissingen. Het onderzoek beoogt geen inventaris van andere mogelijke instrumenten, noch beleidsvoorstellen voor een hervormd of vernieuwd systeem van herverdeling. Het huidige onderzoek betreft niet het vraagstuk van internalisering van externe kosten. Het onderzoek gaat ook niet in op het vraagstuk van (her)verdeling van middelen tussen (lokale) overheden onderling.

0.2 Doel en scope van de opdracht

Het doel van voorliggend onderzoek is om de financiële gevolgen van ruimtelijk beleid¹ ten aanzien van particuliere eigenaars en de feitelijke werking van de bestaande vergoedings- en heffingssystemen in beeld te brengen aan de hand van gevalstudies uit een concreet studiegebied en voor een afgebakend tijdvak. Het is de uitdaging om al dit soort gebeurtenissen te onderscheiden en het financiële verhaal dus sterk analytisch te benaderen.

Het onderzoek focust op eigendommen of onroerende goederen, vandaar ook de casusbenadering. Het is niet de bedoeling om een financieel totaalplaatje te verkrijgen voor het/een studiegebied. Anderzijds is het wel de bedoeling om de impact van beslissingen met betrekking tot buurpercelen mee te nemen, die een duidelijke invloed hebben op de mogelijkheden voor of de financiële waarde van het onderzochte perceel of goed. De aanleg van een park of het aanleggen of uitrusten van een weg bijvoorbeeld heeft onmiskenbaar een belangrijke invloed op de vastgoedwaarde van een naastliggend perceel.

De zogenaamde externe kosten echter blijven buiten de scope van het onderzoek. De milieubelasting bijv. die resulteert uit intensief autogebruik van de eigenaar of koper van een afgelegen voormalige boerderij waarvoor een vergunning werd afgeleverd om er een woning van te maken, wordt in het kader van deze studie niet begroot. Het onderzoek behelst geen maatschappelijke kosten-baten-analyse.

In dit onderzoek voorzien we de volgende taken:

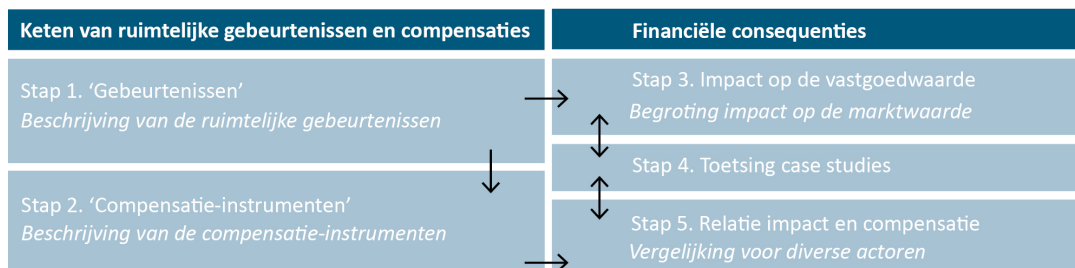
- We werken in eerste instantie een (theoretisch) analysekader op basis van bestaande literatuur uit om deze effecten systematisch in kaart te brengen en waar mogelijk te begroten.
- Dit analysekader wordt vervolgens getoetst aan de hand van een gevalstudie, waarvoor we de (ruime) Noordrand van Brussel hebben gekozen.
- Tenslotte wordt nagegaan in welke mate de bevindingen uit de gevalstudie een bijsturing van het analysekader noodzakelijk maken.

¹ Ruimtelijk beleid moet hier in ruime zin worden begrepen, d.w.z. niet alleen overheidsingrepen die klassiek tot het vakgebied van de ruimtelijke ordening worden gerekend, maar ook ingrepen die daar rechtstreeks aan worden gekoppeld, bijv. subsidies voor wegeaanleg in een verkaveling, subsidies voor sanering van een brownfieldsite die herbestemd wordt, de toepassing van fiscale regimes die samenhangen met onroerend goed, enz. Daarnaast is het ook de bedoeling dat ingrepen van particuliere eigenaars die voortvloeien uit een overheidsbeslissing, mee in het onderzoek worden betrokken, bijv. de feitelijke ontwikkeling van een terrein nadat er een vergunning voor is afgegeven. Op die manier wordt het financiële verhaal dat gekoppeld is aan de volledige keten van beslissingen en gebeurtenissen m.b.t. een specifiek onroerend goed in kaart gebracht.

1 Onderzoeksmethodiek

1.1.1 Stappenplan

Het analysekader wordt opgevat in twee luiken en vijf analysestappen:



Figuur 1: Stappenplan opbouw generiek analysekader

1.1.2 Keten van ruimtelijke gebeurtenissen en compensaties

Het eerste luik omvat een analyse van het ruimtelijke gebeurtenissen en beslissingen waarbinnen de instrumenten worden aangereikt voor het effectief plaatsvinden van zowel de 'ruimtelijke gebeurtenissen' als de daaropvolgende 'compensaties'.

In twee opeenvolgende stappen wordt deze keten in beeld gebracht:

- *Stap 1. 'Gebeurtenissen' met mogelijke impact op de vastgoedwaarde*

De studie vertrekt van een long list van mogelijke beslissingen, ingrepen en gebeurtenissen die genomen worden in het kader van ruimtelijk beleid, en waarvan we een belangrijke invloed verwachten op vastgoedwaardes. We interpreteren dit ruimer dan bestemmingswijzigingen, en kijken meer specifiek ook naar beslissingen en gebeurtenissen die de omgevingsfactoren van vastgoed beïnvloeden, en op die manier ook een impact kunnen hebben op de vastgoedwaarde. In deze studie worden deze elementen samengevat onder de noemer 'gebeurtenissen'.

- *Stap 2. 'Compensatie-instrumenten' m.b.t. wijzigingen van de 'vastgoedwaarde'*

Compensatie-instrumenten: De overheid heeft de voorbije decennia op diverse vlakken getracht een aantal instrumenten te implementeren die moeten leiden tot een rechtvaardigere verdeling van lusten en lasten die gekoppeld zijn aan ruimtelijke beslissingen, ingrepen of gebeurtenissen. Om te kunnen bepalen of er in de praktijk effectief sprake is van een 'herverdelingseffect' is het van belang het eigenlijke effect van deze instrumenten te toetsen.

Compensaties: Zowel de ruimtelijke gebeurtenissen als compensatie-instrumenten zitten vervat in de wetgevende en beleidskaders. Het eigenlijke plaatsvinden van een compensatie is gebonden aan het voorafgaand plaatsvinden van een gebeurtenis. In stappen 3 en 4 wordt de reële impact van beide gebeurtenissen en compensaties op de vastgoedwaarde in beeld gebracht.

1.1.3 Financiële consequenties

In het tweede luik worden van beide voornoemde elementen de financiële consequenties voor de 'vastgoedwaarde' in beeld gebracht en aan elkaar getoetst:

- *Stap 3. 'Financiële consequenties' van 'gebeurtenissen' m.b.t. de 'vastgoedwaarde'*

In een derde stap bekijken we in welke mate een 'gebeurtenis' impact heeft op de marktwaarde van het vastgoed. De waarde van een goed kan beschreven worden aan de hand van de kenmerken van dat goed. Voor een vastgoed gaat het hierbij zowel om de kenmerken eigen aan het goed zelf (bijv. aantal m² grond of bewoonbare oppervlakte) als de kenmerken van zijn omgeving. Ruimtelijke beleidsbeslissingen kunnen invloed hebben op beide (bvb. de bouwmogelijkheden eigen aan het goed zelf, en bvb. de toegankelijkheid als omgevingskenmerk). Een generieke methode is dus nodig om te ramen hoe de waarde van een goed verandert door beide dimensies.

- *Stap 4. Toetsing aan de hand van case studies*

Een analytische benadering van ruimtelijke gebeurtenissen en beslissingen laat toe om de onderlinge verbanden tussen bepaalde gebeurtenissen en beslissingen te onderscheiden. In het bijzonder wordt beoordeeld in welke mate en op welk moment de overheid (als noemer voor het volledige gamma van diverse overheidsorganen en bevoegdheidsniveaus) als speler al dan niet een belangrijke impact kan hebben. Aangezien dergelijke benadering toch in hoofdzaak theoretisch en abstract van aard is, worden deze tevens onderworpen aan een toetsing aan gevalstudies. Doel van deze gevalstudies is niet de evaluatie van beleidsinstrumenten of compensatiemechanismen an sich. Daartoe zou immers per type gebeurtenis of beslissing telkens een representatieve steekproef van cases moeten worden onderzocht, teneinde daaruit ook representatieve conclusies te kunnen trekken. Daarom wordt net een zo breed mogelijke waaier aan diverse types gebeurtenissen en beslissingen geselecteerd, teneinde nadien generieke conclusies te kunnen trekken inzake de creatie van meer- en minwaarden binnen de Vlaamse context in het algemeen.

- *Stap 5. Vergelijking van de 'financiële consequenties' met de 'compensaties'*

Door de 'compensaties' te vergelijken met de 'financiële consequenties' van ruimtelijke gebeurtenissen m.b.t. de vastgoedwaarde wordt ingegaan op de volgende vragen:

- In welke mate wordt de verwachte waardevermeerdering of -vermindering van het onroerend goed al dan niet gecompenseerd?
- Hoe zit het met de vergelijking voor diverse actoren als eigenaars, omwonenden en overheid? Op basis van deze gegevens zal vervolgens een kwalitatieve beoordeling gebeuren van de effectiviteit van het onderzochte herverdelingsmechanisme.

2 Keten van ruimtelijke gebeurtenissen en compensaties

De analyse van ruimtelijke gebeurtenissen en compensaties t.a.v. de wijzigingen in de vastgoedwaarde laat zich samenvatten in onderstaand schema.

In de keten van ruimtelijke gebeurtenissen en compensaties vinden zowel de gebeurtenissen plaats die een wijziging in de vastgoedwaarde teweeg brengen, als de compensaties die zorgen voor een herverdeling van deze waardewijzigingen. Beide kunnen begroot worden aan de hand van de kenmerken die de waarde van het vastgoed bepalen. De waarde van vastgoed wordt vooral bepaald door wat en hoeveel je erop mag (ver)bouwen of wat er reeds op gebouwd is, de ligging en eventuele kosten om gronden en gebouwen aan te passen (Francke, 2010). De bepalende kenmerken zijn dus bestemming, omvang, omgeving en kosten. Zij worden verder in detail toegelicht in hoofdstuk 3. Voor deze kenmerken worden de financiële consequenties van de gebeurtenis, en de daar tegenoverstaande compensaties vergeleken.

gebeurtenis	wijziging vastgoedwaarde	compensatie
1. generieke regelgeving	bestemming	compensatie waardedaling
2. gebiedsgericht beleid en herbestemming	omvang	
3. attesten en vergunningen	→ omgeving ←	compensatie waardestijging
4. realisatie	omgeving	
5. gebruik	kosten	
6. eigendomsoverdracht	kosten	

Figuur 2: Relatie van ruimtelijke gebeurtenissen en compensaties t.a.v. wijzigingen in de vastgoedwaarde

De gebeurtenissen en compensaties vinden plaats in verschillende fasen van de keten, wat enerzijds een tijdsaspect toevoegt aan het analysekader, en anderzijds een inzicht geeft m.b.t. de mate van overheidsingrijpen versus marktwerking. De verschillende fasen worden daarbij gegeneraliseerd in vijf opeenvolgende trappen met een mogelijke invloed op de ontwikkeling en het gebruik van een grond:

1. generieke regelgeving (uitsluitend overheid): gebeurtenissen binnen het geheel van alle wet- en regelgeving, beleidsbeslissingen en (uitvoerings)besluiten die, ongeacht de locatie of gebiedsgerichte afweging, toch een invloed hebben op de bouwmogelijkheden/rechten, gebruiksrechten,... van een onroerend goed;
2. gebiedsgericht beleid en herbestemming (uitsluitend overheid): beslissingen van een overheid om, na gebiedsgerichte afweging, over te gaan tot het aanpassen van de bouwmogelijkheden/rechten of gebruiksrechten van een onroerend goed, al dan niet in combinatie met het aanpassen van de planologische bestemming. Het is binnen deze stap dat een aantal belangrijke randvoorwaarden worden bepaald die enerzijds flexibiliteit en anderzijds beperkingen voor de toekomstige mogelijkheden (het programma) kunnen inhouden. In globa zullen bij een afnemende flexibiliteit de onzekerheden en risico's inzake de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden worden weggewerkt, hetgeen in hoofdzaak via bestemmingen en inrichtingsvoorschriften wordt geëxpliciteerd.
3. attesten en vergunningen (overheid en particulier): alle vormen van besluiten, attesten, vergunningen, machtigingen, ... m.b.t. de bestemming, de inrichting en/of het gebruik van een grond. Het verlenen van attesten en vergunningen verleent een bijkomende zekerheid omtrent de toekomstige mogelijkheden van een onroerend goed. Naast een

waardeverhogend effect kan hierbij ook een waardeverlagend effect optreden, bvb wanneer door het opleggen van lasten en voorwaarden aan een vergunning ook beperkingen worden opgelegd aan de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden.

4. realisatie (overheid en particulier): alle handelingen, werken en wijzigingen m.b.t. de bestemming en/of de inrichting van een grond;
5. gebruik: alle handelingen, werken en wijzigingen m.b.t. het gebruik van een grond, na realisatie (overheid en particulier).
6. eigendomsoverdracht (overheid en particulier).

Door onderscheid te maken tussen overheid en de private sector (particulieren) kan bij de analyse van de concrete gevalstudies inzicht verkregen worden op de transfers tussen beide actoren. Beide kunnen bovendien op verschillende wijzen 'betrokken partij' zijn:

- als eigenaar, door aankoop of vererving
- als gebruiker, eigenaar-gebruiker, pachter, huurder
- als (project)ontwikkelaar van een gebied

Binnen de vijf opeenvolgende trappen van de keten kunnen compensatie-instrumenten voor de daling en stijging van de waarde van het onroerend goed in werking treden, na het plaatsvinden van een specifieke gebeurtenis.

Een uitgebreid overzicht van de keten van gebeurtenissen en compensaties, uitgezet t.o.v. deze zes trappen, is weergegeven in hoofdstuk 5.1 (figuur 25). Deze werkwijze illustreert bovendien het tijdsaspect binnen de keten. Doorheen het rapport wordt verwezen naar het specifiek voorkomen van bepaalde gebeurtenissen of compensatie-instrumenten, door vermelding van het toegekende randnummer in het schematisch overzicht in hoofdstuk 5.1 (figuur 25).

2.1 Gebeurtenissen met impact op vastgoedwaarde

De analyse van de gebeurtenissen vertrekt van een overzichtslijst van verschillende mogelijke beslissingen die genomen kunnen worden, zowel door overheden als door particulieren.

Zoals hoger (1.1.2) gedefinieerd worden gebeurtenissen gezien als het geheel van wetgeving, beslissingen, eigendomsoverdrachten, vergunningen, handelingen, werken, gebruik, ... die invloed kunnen hebben op de vastgoedwaarde. Er worden 3 beleidsgroepen gehanteerd:

- Ruimtelijk beleid en grondbeleid: uitgangspunt voor deze studie is om de gebeurtenissen in beeld te brengen met betrekking tot het ruimtelijk beleid. Aangezien de eigendomssituatie een belangrijke rol speelt in de uitvoering van het ruimtelijk beleid, en grondbeleid een belangrijk instrument kan zijn voor de overheid om hierin te sturen, worden beide in deze studie verder onder 1 noemer behandeld. Dit wordt tevens gemotiveerd vanuit het feit dat er heel wat onderlinge interacties bestaan tussen het bijhorende wetgevende kader (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, Decreet grond- en pandenbeleid, Decreet landinrichting...). Ook sectoroverschrijdende gebeurtenissen en compensatie-instrumenten kunnen hieronder begrepen worden (o.m. ontwerpdecreet complexe projecten, decreet brownfieldconvenanten);
- Beleid van andere beleidsdomeinen: gebeurtenissen met een impact op het ruimtelijk beleid vanuit het sectorale beleid worden eveneens zichtbaar gemaakt binnen de keten. Verscheidene gebeurtenissen geven met name aanleiding tot een rechtstreekse gebeurtenis binnen het grondbeleid. Ook worden verscheidene compensaties gegenereerd vanuit het sectoraal beleid na een gebeurtenis met relevantie voor het grondbeleid. Aangezien de financiële impact vanuit sectoraal beleid niet de kern van voorliggende opdracht uitmaakt, worden deze gebeurtenissen niet verder geconcretiseerd in kader van de gevalstudies.

- Financieel beleid: gebeurtenissen met rechtstreeks betrekking op de fiscaliteit m.b.t. de grondwaarde, en welke specifiek voor deze studie onder de bevoegdheid van de Vlaamse belastingdienst of de federale overheidsdiensten vallen. In hoofdzaak gaat het om gebeurtenissen die een invloed hebben op de rechten bij eigendomsoverdracht (registratie- en erfenisrechten) en de belasting op de gebruikswaarde van de grond (onroerende voorheffing).

Onderstaande figuur toont de overzichtslijst van de verschillende gebeurtenissen binnen de drie beleidsgroepen, gegroepeerd volgens de 6 fasen van de keten van ruimtelijke gebeurtenissen en compensaties. Het toegekende randnummer verwijst naar de plaats in het schematisch overzicht in hoofdstuk 5.1 (figuur 25).

	Ruimtelijk beleid en Grondbeleid	Sectoraal beleid	Financieel beleid
1 Generieke regelgeving	1.1 Afwerkingsregel 1.2 Basisrechten zonevremde constructies 1.3 Regeling zonevremde functiewijzigingen 1.4 Tijdelijk woonrecht zonevremde weekendverblijven 1.5 Afwijkingsmogelijkheden t.a.v. ruimtelijke beleidsplannen 1.6 Omzendbrieven en beleidskaders		
2 Gebiedsgericht beleid en herbestemming	2.1 RUP 2.2 Verordening 2.3 Rooilijnplan <i>Bestemming</i> <i>Inrichting (onder meer bouwmogelijkheden)</i> <i>Bouwverbod</i> <i>Tijdsbepaling en/of fasering</i> <i>Beheer</i> 2.10 Startbeslissing complexe projecten 2.11 Voorkeursbesluit complexe projecten 2.12 Projectbesluit complexe projecten	2.13 Landinrichtingsproject 2.14 Aanduidingen duinenbescherming 2.15 Afbakening gebieden van de agrarische structuur 2.16 Afbakening gebieden van de natuurlijke structuur 2.17 Natuurinrichtingsproject 2.18 Aanwijzing SBZ of vaststelling natuurrichtplan 2.23 Aanwijzing of erkenning bosreservaat 2.25 Bescherming monument, stads- of dorpsgezicht 2.26 Bescherming landschap 2.27 Aanduiding ankerplaats 2.28 Actieve inschakeling overstromingsgebied	
3 Attesten en vergunningen	3.1 Planologisch attest 3.2 Principieel akkoord 3.3 Stedenbouwkundig attest 3.4 Stedenbouwkundige vergunning 3.5 Verkavelingsvergunning 3.6 Afsluiten brownfieldconvenant		
4 Realisatie	4.1 Aanleg ontsluitingsinfrastructuur 4.2 Aanleg nutsvoorzieningen 4.3 Aanleg openbaar domein / publieke ruimte / publiek groen		4.6 Onroerende voorheffing
5 Gebruik	5.1 Niet vergunningsplichtige functiewijzigingen 5.2 Onderhoudswerken		
6 Eigendomsoverdracht	6.1 Onteigening ten algemenen nutte 6.2 Verkoop 6.3 Voorkooprecht 6.4 Terugkooprecht 6.5 Instrumenten grondmobiliteit		6.8 Registratierechten 6.9 Successierechten

Figuur 3: Overzicht van gebeurtenissen met een mogelijke impact op de vastgoedwaarde

Randnummering verwijst naar de keten van gebeurtenissen en compensaties (het schematisch overzicht in hoofdstuk 5.1 (figuur 25))

Hierna gaan we beknopt in op de mogelijke effecten van de in bovenstaande tabel opgelijste ruimtelijke gebeurtenissen en beslissingen:

2.1.1 Generieke regelgeving

1.1 Afwerkingsregel

De opvulregel, ingevoerd bij koninklijk besluit van 28 december 1972 werd stopgezet in 1993 (door het decreet van 23 juni 1993). De nieuwe codex RO (2009) voerde een afwerkingsregel in (VCRO art 4.4.3), welke evenwel een verstrenging inhoudt t.o.v. de vroegere opvulregel, maar nog steeds bouwrechten genereert (tegen wachtgevels onder bepaalde condities), los van een gebiedsgerichte afweging en los van de planologische bestemming.

De afwerkingsregel creëert een bijzonder grote meerwaarde voor de eigenaars van gronden die in aanmerking komen voor deze regelgeving. Gronden die voorheen niet bebouwbaar worden krijgen volwaardige ontwikkelingsrechten in het woongebied, hetgeen een erg grote impact heeft op de verkoopwaarde (marktwaarde). De meerwaarde zit vervat in de grondwaarde en wordt gevaloriseerd bij verkoop en/of vergunningsverlening en bebouwing van het perceel. Indien de regelgeving wordt afgeschaft, zal een belangrijke minwaarde optreden voor percelen die verkocht zijn na het in werking treden van de regelgeving, maar waarvoor geen vergunning wordt verleend voor bebouwing voorafgaand aan het afschaffen van de regelgeving.

De waardevermeerdering wordt bepaald door de marktwerking.

1.2 Basisrechten zonevreemde constructies

In de jaren '90 werden een aantal verstrengingen in het beleid m.b.t. zonevreemde constructies doorgevoerd. Het regelgevend kader werd nadien aangepast, met een systematische uitbreiding van de mogelijkheden om in de vergunningverlening van de plannen af te wijken, vooral in de periode 2000-2009. In opeenvolgende decreetswijzigingen en uitvoeringsbesluiten werden bijkomende gevallen voor afwijkingen van aanlegplannen ingeschreven. De decreetswijziging naar de VCRO (2009) bevatte enkele wijzigingsartikels met verstrekkende gevolgen voor de verhouding planning vs. vergunningverlening.

KB 1972 28/12/1972: ontstaan begrip zonevreemdheid. Op dit moment werden de bestemmingen van het gewestplan gedefinieerd, waarbij verspreid over België heel wat bestaande constructies zonevremd worden. In het KB worden afwijkingsmogelijkheden voorzien waarbij zonevreemde woningen beperkt kunnen verbouwen of uitbreiden.

26/06/1984 'minidecreet': verruiming van de afwijkingsmogelijkheden t.o.v. het gewestplan (tot 100% uitbreiding)

23/06/1993 decreetswijziging: afwijkingsmogelijkheden worden teruggeschoefd (afwijking was eerder regel dan uitzondering geworden)

13/07/1994 decreetswijziging: opnieuw versoepeling van de vergunningsmogelijkheden voor zonevreemde woningen

DRO 1999: Filosofie ten aanzien van zonevreemde woningen wordt omgedraaid, er is sprake van een 'tijdelijk karakter' en 'overgangsbepalingen'. In afwachting van de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en RUP zijn enkel nog instandhoudingswerken toegestaan

26/04/2000 er is voor het eerst sprake van een uitdoofbeleid voor zonevreemde woningen. Instandhoudingswerken met impact op de constructieve elementen worden verboden in alle ruimtelijk kwetsbare gebieden, en worden na 5 jaar ook in alle andere bestemmingen (o.a. agrarisch gebied). Gemeenten worden aangespoord om zonevreemde

woningen gebiedsgericht te onderzoeken en herbestemmen via RUP's. Dit is het punt in de historiek met minimale mogelijkheden voor zonevreemde woningen.

Decreetswijziging 13/07/2001 na breed maatschappelijk protest volgt het 'amnestiedecreet'. In de niet-kwetsbare gebieden is herbouw en beperkt uitbreiden opnieuw toegelaten. Is een eerste poging tot het formuleren van basisrechten. Er blijft echter nog sprake van rechtsonzekerheid, aangezien een gemeentelijk RUP de ontwikkelingsmogelijkheden alsnog opnieuw kan beperken

Codex RO 2009 introductie volwaardige basisrechten. Het uitdoofbeleid en tijdelijke overgangsbepalingen verdwijnen uit de wetgeving ruimtelijke ordening. Verbouwing, herbouw en uitbreiding in niet-kwetsbare gebieden steeds mogelijk tot 1000m³. Dit is het punt in de historiek met maximale mogelijkheden voor zonevreemde woningen

Er is een belangrijke meer/minwaarde die optreedt wanneer de overheid beslist om de ontwikkelingsrechten van zonevreemde constructies aan te passen. Het instellen van basisrechten heeft een belangrijke meerwaarde voor de particuliere eigenaars tot gevolg op vlak van de grondwaarde. Omgekeerd zal het afschaffen van dergelijke basisrechten een belangrijke minwaarde tot gevolg hebben.

De concrete meerwaarde zit vervat in de grondwaarde, maar deze kan sterk fluctueren naargelang de beslissingen die de overheid neemt op vlak van ontwikkelingsrechten. De meerwaarde wordt pas gevaloriseerd bij verkoop van het perceel en/of vergunningverlening (bebouwen van het perceel).

Opvallend is dat er, gekoppeld aan de basisrechten, belangrijke en flexibele gebruiksrechten van toepassing zijn. Veel zonevreemde woningen hebben een eerdere landelijke ligging waardoor er minder beperkingen zijn op vlak van bebouwbaarheid van het perceel ten opzichte van een meer dens bebouwd perceel, waar rekening moet gehouden worden met privacy, lichten en zichten, bouwvrije voor/zijtuinstroken, bijgebouwen, verkavelingsvoorschriften...

De waardevermeerdering wordt bepaald door de marktwerking.

1.3 Regeling zonevreemde functiewijzigingen

De waardevermeerdering wordt bepaald door marktwerking

Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen: voorziet in ruimere mogelijkheden voor functiewijziging, die kunnen zorgen voor waardevermeerdering, bv. financiële voordelen voor niet-agrarische functies die zich in landbouwgebied vestigen (goedkopere grond)

De waardevermeerdering wordt bepaald door de marktwerking.

1.4 Tijdelijk woonrecht zonevreemde weekendverblijven

Een weekendverblijf is een hoofdzakelijk vergunde constructie, al dan niet verplaatsbaar, die op basis van de stedenbouwkundige voorschriften niet voor permanente bewoning kan bestemd worden en die aan een aantal voorwaarden voldoet.

Het wijzigingsdecreet Ruimtelijke Ordening bepaalt dat de bevoegde planologische overheden in eerste instantie dienen te onderzoeken of men planologische oplossingen kan bieden aan permanente bewoners van weekendverblijven. Deze planologische oplossingen kunnen onder meer inhouden dat weekendverblijven als woongebied of als recreatief woongebied ingekleurd worden. Bij ontstentenis van een RUP dat een woonrecht genereert voor de bewoners, wordt een tijdelijk en aanvullend woonrecht van toepassing dat de permanente bewoners en hun gezinsleden het recht geeft om het weekendverblijf permanent te bewonen gedurende de periode waarbinnen het woonrecht geldt (ten laatste tot 31 december 2029). Deze bewoners dienen echter op de vooravond van de inwerkingtreding van het decreet (31 augustus 2009) sinds ten minste 1 jaar het

weekendverblijf permanent te bewonen. Gedurende dit woonrecht kan het loutere gebruik als permanent verblijf geen aanleiding geven tot het opleggen van een herstelmaatregel of een straf.

De gegeneerde meer/minwaarden kunnen niet eenduidig vastgesteld worden maar kunnen sterk verschillen naargelang de concrete ligging en locatie. Hoewel in het decreet een zekere rechtszekerheid wordt geboden aan alle constructies, is het mogelijk dat dit op vlak van vastgoedwaarde geen vooruitgang meebrengt ten opzichte van de jarenlange onzekerheid en gebrek aan handhaving die eraan voorafgingen. Het feit dat er gedurende het tijdelijk woonrecht geen herstelmaatregelen kunnen afdwingen worden, kan voor bepaalde problematische gesitueerde gevallen evenwel een zekere meerwaarde opleveren.

1.5 Afwijkingsmogelijkheden t.a.v. ruimtelijke beleidsplannen

Afwijkingsmogelijkheden t.a.v. de bepalingen opgenomen in de verschillende ruimtelijke beleidsplannen kunnen voortvloeien uit de regelgeving zelf (afwijkingsmogelijkheden Codex Ruimtelijke Ordening, uitvoeringsbesluiten), flankerende regelgeving (o.m. ontwerpdecreet Complexe Projecten), de uitvoeringsplannen zelf, of bij een vergunning of attest. Afwijkingen zijn in principe enkel mogelijk wanneer de mogelijkheden tot afwijking, alsook de motivatievereisten of het toetsingskader, beschreven en geregeld zijn. Een afwijking t.a.v. de ruimtelijke beleidsplannen zal in voorkomen bij uitzonderingsgevallen, bijvoorbeeld de bestemming of rechtzetting van een reële situatie die afwijkt van de beleidsplannen, een situatie waarbij de goede ruimtelijke ordening een andere invulling of aansluiting vereist gelet op de kenmerken van de omgevende ruimte, een dringende of strategische ingreep, en impliceert bijgevolg het creëren van een meerwaarde t.a.v. een bestaande bepaling.

1.6 Omzendbrieven en beleidskaders

Omsendbrieven en beleidskaders geven verduidelijking en instructies m.b.t. de toepassing en interpretatie van de wet- en regelgeving. Ze vormen in hoofdzaak een toepassingsregeling, leidraad en/of afwegingskaders voor gebruik door overheidsadministraties bij de beleidsvoorbereiding en – uitvoering. Daarnaast geven deze aan de burger inzicht in de werking en toepassing van de regelgeving en de beleidsplannen door de overheid. Ze creëren eenduidigheid t.a.v. de behandeling van verschillende dossier door de overheidsinstanties, en kunnen bijgevolg zowel meer- als minwaarden inhouden t.a.v. het geval waar voorheen een eigen interpretatie of toepassingswijze van een specifieke instantie zou genoodzaakt zijn.

2.1.2 Gebiedsgericht beleid en herbestemming

2.1 (RUP) - 2.2 (Verordening) - 2.3 (Rooilijnplan)

Deze plannen kunnen middels bestemmingen, inrichtings- en beheersvoorschriften de ontwikkelingsmogelijkheden van gronden en gebouwen wijzigen, met het creëren van bouwkavels enerzijds of het instellen van een bouwverbod anderzijds als meest extreme variant.

Een RUP en een rooilijnplan zijn daarbij uitgesproken gebiedsgerichte plannen, terwijl een rooilijnplan, al naargelang het planniveau (gemeente / provincie / gewest) in meer of mindere mate een generiek karakter kan hebben.

Het creëren van ruimere bouwmogelijkheden, herontwikkelingsmogelijkheden of nieuwe (ruimere) functies creëert een meerwaarde voor het vastgoed in kwestie. Op die wijze vergroten de keuzemogelijkheden om de meest kostenefficiënte ontwikkelingsstrategie toe te passen, en/of nemen de kansen om leegstaande/verwaarloosde gebouwen te herontwikkelen. De waardecreatie bij herbestemming staat of valt met de behoefte vanuit de markt naar een welbepaalde functie.

De waardevermeerdering wordt bepaald door de marktwerking. Het ruimtelijk beleid voorziet in een compensatiemechanisme (planbaten) waarvan de omvang wettelijk vastgelegd wordt (zie hoofdstuk compensatie-instrumenten).

Anderzijds zal een minwaarde worden gerealiseerd naargelang de bouw mogelijkheden of herontwikkelingskansen navenant afnemen.

2.10 Startbeslissing / 2.11 Voorkeursbesluit / 2.12 Projectbesluit complexe projecten

Het ontwerpdecreet complexe investeringsprojecten decreet is bedoeld om bouwprojecten van groot maatschappelijk en ruimtelijk strategisch belang sneller te realiseren. Voor dergelijke grootschalige projecten zijn er vaak meerdere vergunningen en ruimtelijke planprocessen nodig. De nieuwe aanpak moet verschillende stappen parallel en geïntegreerd laten verlopen. Zo biedt het ontwerpdecreet de mogelijkheid om af te wijken van plannen en beschermende maatregelen die tot stand zijn gekomen op basis van een andere besluitvormingsprocedure waar er een andere en mogelijk meer algemene belangenafweging aan de orde was.

Het decreet biedt aan bepaalde projecten de mogelijkheid om het proces om een plan op te maken of een vergunning te verlenen aan te passen, maar daarnaast biedt de goedkeuring van een voorkeurs- en of projectbesluit ook bepaalde inhoudelijke voordelen, bv

- Een bouwverbod of bouwbeperkingen invoeren;
- Betredingsmogelijkheden regelen (bv in het kader van grondonderzoek);
- Onteigening en voorkooprecht verlenen;
- Mogelijkheid een vergunning te weigeren o.b.v. voorkeursbesluit (voorkomen dat vergunningen toekomstige projecten hypothekeken);
- Na voorkeursbesluit geen nieuwe beschermingen van onroerend erfgoed, bos- en natuureservaten mogelijk als dit de realisatie van het voorkeursbesluit in gedrang brengt;
- Afwijken van het richtinggevend en bindend gedeelte van de ruimtelijke structuurplannen en van de voorschriften van plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen (art. 13 en art. 22 DCP);
- Afschaffen van gewestelijke beschermingen inzake onroerend erfgoed en natuur.

Voor complexe projecten die niet zonder een bestemmingswijziging kunnen worden gerealiseerd, Wordt gestreefd naar een planproces met een kortere doorlooptijd, met drie beslismomenten: de startbeslissing, het voorkeursbesluit en het projectbesluit.

Stap 1: Startbeslissing

De initiatiefnemer (de "projecteigenaar") richt zich met zijn project tot de betrokken overheid. Ze maken in onderling overleg een procesnota op die alle stappen bevat die het project moet doorlopen. Er wordt voor het project van de initiatiefnemer een projectleider aangesteld. Bij complexere projecten kan de initiatiefnemer een beroep doen op een 'procesregisseur' die het project van begin tot einde opvolgt. Hij fungeert als aanspreekpunt en gids doorheen de overheidsadministraties en de regelgeving. Met de startbeslissing vat het voortraject aan, waarin het project op een geïntegreerde manier verder wordt onderzocht: verfijning van het project zelf, effecten voor milieu, economie, landbouw, natuur, mobiliteit, enz. Als het project degelijk is onderbouwd, worden de resultaten van deze onderzoeken formeel aan het publiek voorgelegd.

Stap 2: Voorkeursbesluit

Op basis van deze inspraak neemt de betrokken overheid een voorkeursbesluit waarbij zij een definitieve keuze maakt. Dit voorkeursbesluit is een klikmoment waarop niet meer wordt teruggekomen. Nadien volgt de concrete uitwerkingsfase waarin de (bestaande) formele procedures van plannen en vergunnen worden geïntegreerd. Hier vinden ook de gebruikelijke publieke consultatierondes plaats. Deze fase wordt afgerond met het projectbesluit.

Stap 3: Projectbesluit

In het projectbesluit worden alle beslissingen samengevoegd: het besluit bevat zowel de definitieve vaststelling van het (ruimtelijk) bestemmingsplan als de diverse nodige vergunningen en machtigingen. Met deze geïntegreerde aanpak komen alle procedurestappen in één voortraject en één uitwerkingsfase. Daarnaast creëert deze aanpak voor de procedures een meer rechtszekere en transparante structuur.

De eventuele waardevermeerdering wordt bepaald door de marktwerking.

2.1.3 Attesten en vergunningen

3.1 Planologisch attest

Een planologisch attest vermeldt of een bestaand, hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot bedrijf al dan niet behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is. Bij behoud vermeldt het planologisch attest welke ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden er op korte en op lange termijn mogelijk zijn.

Het verlenen van een planologisch attest, al dan niet gecombineerd met herbestemming en daaruit voortvloeiende bedrijfszekerheid levert een belangrijke meerwaarde voor het betrokken bedrijf. De meerwaardecreatie kan dermate groot zijn dat deze de marktwaarde van de grond overstijgt, aangezien zonder attest de grond en de gebouwen onderbenut blijven. Bedrijfszekerheid op de bestaande locatie zal vaak interessanter zijn dan herlocatie voor het bedrijf.

Voor omwonenden kan een beperkte minwaarde optreden, bvb wanneer de inpassing of buffering in de omgeving van het bedrijf verslechtert na realisatie van het planologisch attest, ten opzichte van de situatie voordien. Dit kan wel gebiedsgericht worden onderzocht in een herbestemming die volgt op het verlenen van een gunstig planologisch attest, maar is strikt juridisch niet afdwingbaar.

3.2 Principieel akkoord

Een principieel akkoord is een beslissing van gewest of van de Bestendige Deputatie die aangeeft of het vanuit planologisch oogpunt opportuun en wenselijk is een gebied voor woningbouw te ontwikkelen. Via de aanvraag van een principieel akkoord kan men achterhalen of een woningbouwproject op een welbepaald woonuitbreidingsgebied zowel door gemeente, provincie als gewest gunstig dan wel ongunstig wordt geadviseerd, voorafgaand aan het indienen van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning.

Bij het verlenen van een principieel akkoord tot aansnijding van een woonuitbreidingsgebied worden duidelijk meerwaarden gecreëerd. Het is evenwel niet duidelijk hoe de meerwaarden worden verdeeld tussen de eigenaars van de grond in woonuitbreidingsgebied enerzijds, en de verkavelaar / nieuwe eigenaar anderzijds. De totaal gerealiseerde meerwaarde is groot, aangezien de gebruikswaarde na het principieel akkoord fors toeneemt. Er is dan ook een erg groot waardeverschil met landbouwgrond.

3.3 Stedenbouwkundig attest

Een stedenbouwkundig attest is een schriftelijke bevestiging van de bouwmogelijkheden voor een welbepaald perceel. Het levert een bijkomende rechtszekerheid over de feitelijke gebruikswaarde van een bepaalde grond, en kan in die zin een waardeverhogend effect hebben.

3.4 *Stedenbouwkundige vergunning*

Door het verkrijgen van de mogelijkheid (de zekerheid) om een grond te bebouwen, of een huis te verbouwen, is er sprake van een waardevermeerdering.

3.5 *Verkavelingsvergunning*

Bijkomend (naast een stedenbouwkundige vergunning) biedt een verkavelingsvergunning niet enkel zekerheid over de bebouwbaarheid maar ook over de kavelindeling en dus de toekomstige eigendomstoestand. Doordat duidelijk wordt welke gronden langs een uitgeruste weg komen te liggen, aan welke dichtheid kan worden gebouwd, hoe de gebouwen ten opzichte van elkaar zullen worden ingeplant e.d., bestaat een grote mate van zekerheid over de condities waaronder in de toekomst kan gebouwd worden. In die zin kan over het algemeen gesteld worden dat een grond, gelegen in een goedgekeurde verkaveling, over een duidelijker afgebakende gebruikswaarde beschikt ten opzichte van perceel in gewestplanbestemming woongebied zonder gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften. Er kan zowel sprake zijn van een waardeverlagend effect (bvb wanneer enkel kleine of niet-hedendaagse bouwvolumes realiseerbaar zijn cfr de verkavelingsvoorschriften) als van een waardeverhogend effect (bvb ten opzichte van een perceel in woongebied gelegen naast een hinderlijk ambachtelijk bedrijf).

3.6 *Afsluiten brownfieldconvenant*

Conform het decreet brownfieldconvenanten van 30 maart 2007 is een brownfield een geheel van verwaarloosde of onderbenutte gronden die zodanig zijn aangetast, dat zij kennelijk slechts gebruikt of opnieuw gebruikt kunnen worden door middel van structurele maatregelen.

Aan de totstandkoming van een brownfieldconvenant zijn een aantal voordelen verbonden, zoals:

- Vanaf de indiening van de projectaanvraag, biedt de brownfieldcel een faciliterend en ondersteunend kader om de aanvragen te ondersteunen en te begeleiden
- belastingplichtigen die als actor zijn opgenomen in een brownfieldconvenant, kunnen een opschorting krijgen voor de planbatenheffing. Een definitieve vrijstelling pas wordt verleend op het moment dat het project conform de projectbeschrijving in de Brownfieldconvenant is gerealiseerd.
- De heffing op leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten kan op verzoek van de eigenaar(s) opgeschort worden voor de onroerende goederen die het voorwerp uitmaken van een brownfieldconvenant, definitief gesloten overeenkomstig hoofdstuk III van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten, voor zover de eigenaar actor is bij het brownfieldconvenant. Op het einde van deze periode moet de verwaarlozing en/of de leegstand beëindigd zijn. De Vlaamse regering kan de voorwaarden bepalen voor indiening en aanvaarding van het verzoek tot opschorting.
- Er is een vrijstelling voorzien van de registratierechten bij aankoop van onroerende goederen in het kader van de ontwikkeling van een brownfieldproject.
- Er is een mogelijke vrijstelling van de door OVAM gevraagde financiële zekerheid bij overdracht van verontreinigde gronden.
- Het decreet voorziet in een één-loketfunctie (art. 12) dat instaat voor de informatie-uitwisseling over goedkeuringen, machtigingen, vergunningen en subsidies voor werken en handelingen vallende onder de in art. 13 van het Brownfielddecreet opgesomde decreten en horende bij een brownfieldproject. Dat loket is voorzien binnen het Agentschap Ondernemen.
- Voor projecten waarvoor een convenant wordt afgesloten, kunnen met de betrokken administraties inspanningsverbintenissen worden opgenomen in het convenant met betrekking

tot behandelingstermijnen, om zo de verschillende procedures optimaal op elkaar af te stemmen.

- Voor bepaalde brownfieldprojecten zullen mogelijk onteigeningen moeten gebeuren. De Vlaamse Regering kan ook erfdienstbaarheden van openbaar nut opleggen.
- Bepaalde instellingen kunnen geen voorkooprecht uitoefenen op projectgronden in het kader van een brownfieldconvenant tot het einde van het 5de jaar na afloop van het convenant.

Aangezien de vermelde maatregelen faciliterend kunnen werken ten aanzien van het beoogde project, kan dergelijke convenant een waardevermeerderend effect genereren.

2.1.4 Realisatie

4.1 Aanleg ontsluitingsinfrastructuur

4.2 Aanleg nutsvoorzieningen

4.3 Aanleg openbaar domein / publieke ruimte / publiek groen

Een aantal omgevingsfactoren zoals de nabijheid van groen, efficiënte ontsluitingsmogelijkheden, nabijheid van voorzieningen/stedelijke kernen e.d.m. kunnen een waardeverhogend effect uitoefenen.

Voor meer informatie hieromtrent wordt verwezen naar hoofdstuk 1.3.1 *Impact op de waarde van vastgoed*.

2.1.5 Gebruik

5.1 Niet vergunningsplichtige functiewijzigingen

Regeling waarbij bepaalde functies van een woongebouw kunnen wijzigen zonder dat hiervoor een bijkomende stedenbouwkundige vergunning nodig is. De functiewijzigingen worden vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning, waardoor het recht op deze functies in alle gevallen verzekerd is. Concreet gaat het over complementaire functies aan het wonen. Dit wordt beschouwd als het creëren van een meerwaarde.

5.2 Onderhoudswerken

Regeling waarbij onderhoudswerken vrijgesteld worden van de stedenbouwkundige vergunningsplicht. Met dit uitvoeringsbesluit wordt zekerheid gecreëerd voor de handhaving en behoud van de gebouwen in kwestie, uitgezonderd werken die betrekking hebben op de stabiliteit van het gebouw waarvoor tenminste een meldingsplicht bestaat. De zekerheid die met de vrijstelling gecreëerd wordt, wordt beschouwd als meerwaarde.

2.1.6 Eigendomsoverdracht

6.1 Onteigening ten algemene nutte

Zowel door de opmaak van een rooilijnplan als een onteigeningsplan ten algemene nutte verwerft de overheid de mogelijkheid om gronden te onteigenen in functie van een openbaar belang. De schade die ontstaat in het geval van een onteigening, moet geval per geval worden vastgesteld en vergoed. Bij het bepalen van de waarde van het onteigende perceel wordt geen rekening gehouden met de waardevermeerdering of waardevermindering die voortvloeit uit de voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan, voorzover de onteigening wordt gevorderd voor de verwezenlijking van dat ruimtelijk uitvoeringsplan. Bij het bepalen van de waarde van het onteigende perceel wordt

evenmin rekening gehouden met de waardevermeerdering die het goed heeft verkregen door werken of veranderingen uitgevoerd zonder vergunning of in strijd met de voorschriften van een plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Door de onzekerheid die ontstaat over het eigendomsrecht, zal de opname van een goed in een rooilijnplan of onteigeningsplan veelal een waardeverminderend effect uitoefenen.

6.2 Verkoop

Verkoop betreft de handeling waarbij sprake is van een eigendomsoverdracht tegen betaling. Er is geen rechtstreeks waardeverminderend of –vermeerderend effect, wel wordt bij deze gebeurtenis normalerwijs de meerwaarde van het goed gemaximaliseerd door de koper. Het verkoopsbedrag zal bepalend zijn voor de verdere waardebeoordeling van het goed (o.m. investeringsbedrag, verdere verkoopsbedragen, ...).

6.3 Voorkooprecht

Het recht van voorkoop is een wettelijk (of contractueel) recht dat de houder ervan de mogelijkheid geeft om gronden en gebouwen die worden verkocht, aan te kopen bij voorkeur boven ieder andere persoon.

De Vlaamse overheid en de lokale overheden (provincies, gemeenten, intercommunales, ...) hebben in bepaalde gebieden een 'recht van voorkoop'. Als een overheid dat recht uitoefent, verwerft zij in de plaats van de kandidaat-koper de aangeboden onroerende goederen. Zij koopt dan tegen de prijs en de voorwaarden van de kandidaat-koper.

Rechten van voorkoop zijn voor de overheidsinstellingen een instrument om hun opdracht van openbaar nut te realiseren op hun werkingsdomein. Domeinen waarop rechten van voorkoop gelden zijn onder meer:

- het natuurbehoud
- de ruilverkaveling
- de ruimtelijke ordening
- het woonbeleid
- het waterbeleid
- de scheepvaart

enz.

In een gebied waar het voorkooprecht speelt, mag een eigenaar alleen verkopen nadat hij de begunstigen van het voorkooprecht de gelegenheid heeft gegeven hun recht uit te oefenen.

De onzekerheid t.a.v. de eigenaar m.b.t. het voorkooprecht dat rust op een goed wordt beschouwd als een minwaarde.

Zie ook bijlage 1 voor verdere beschrijving.

6.4 Terugkooprecht

In het decreet van 13 juli 2012 houdende de ruimtelijke economie (vervangende de vroegere expansiewetgeving in het Vlaamse Gewest) is voorzien in een terugkoop- en wederovernamerecht voor “publiekrechtelijke rechtspersonen actief in de ontwikkeling of het beheer van bedrijventerreinen”. De terugkoop van de terreinen gebeurt tegen de prijs van de eerste verkoop, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen.

Het recht van terugkoop of wederovername kan slechts worden uitgeoefend wanneer de eigenaar of de houder van het zakelijke gebruiks- en genotsrecht in gebreke blijft de bestemmingsvoorschriften na te leven.

Ook in een pachtovereenkomst kan voorzien worden in een terugkooprecht. Als de overeenkomst voorziet in een terugkooprecht heeft de erfpachter aan het eind van de erfpachtperiode het recht tot aankoop van het onroerende goed over te gaan.

6.5 Instrumenten inzake grondmobiliteit

Binnen de bestaande regelgeving inzake natuurinrichting, landinrichting en ruilverkaveling zijn reeds een aantal instrumenten ingebakken die grondmobiliteit mogelijk maken of minstens stimuleren, zoals ruilverkaveling uit kracht van wet (cfr ruilverkavelingswet), herverkaveling uit kracht van wet (cfr natuurdecreet), het oprichten van lokale grondenbanken (cfr decreet grondenbank) met bijhorende flankerende maatregelen (bv. wijkersstimulus, toeslag voor bedrijfsverplaatsing, pachtaanvaardingsvergoeding...). Daarbij gaat het veelal om de VLM die gronden verwerft om bij te dragen tot de verbetering van de agrarische structuur en de landinrichting.

Instrumenten die grondmobiliteit mogelijk maken, kunnen evenwel ook breder worden ingezet bv. als onderdeel van strategische projecten. Daar waar de mogelijkheden tot herverkavelingsprojecten vroeger weinig geïntegreerd waren in de ruimtelijke ordening (bestemmingswijzigingen gaan immers niet rechtstreeks gepaard met wijzigingen in grondgebruik), is er nu in het ontwerpdecreet landinrichting voorzien in de mogelijkheid tot een koppeling tussen herverkaveling en planologische ruil, hetgeen tot snellere realisaties op het terrein zou kunnen leiden.

Het instrument "planologische ruil" zoals bedoeld in de VCRO en het ontwerpdecreet landinrichting, omvat de omwisseling van gebiedsbestemmingen vanuit een samenhangende visie op de duurzame ruimtelijke ordening van het volledige plangebied.

In het ontwerpdecreet landinrichting is voorzien dat planschade, planbaten en bestemmingswijzigingscompensatie niet in werking worden gesteld bij inzet van het instrument 'herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil'.

2.1.7 Sectoraal beleid

De studie van beleid uit andere (niet ruimtelijke ordening) beleidsdomeinen behoort niet tot de kern van deze opdracht, maar komt wel uitvoerig aan bod in *bijlage 1*.

2.2 Compensatie-instrumenten

De compensatie-instrumenten maken integraal deel uit van de keten van gebeurtenissen en compensaties die gekaderd wordt vanuit de verschillende wetgevende en het beleidskaders: een compensatie kan slechts gebeuren na het plaatsvinden van een specifieke gebeurtenis.

De verschillende compensaties komen bijgevolg eveneens voort uit één van de drie beleidsgroepen, zoals hoger gedefinieerd (2.1):

- het ruimtelijk beleid en grondbeleid;
- het sectoraal beleid;
- het financieel beleid.

Onderstaand schema plaatst de compensaties in relatie tot de verschillende fasen van de keten van gebeurtenissen:

1. generieke regelgeving en wetgeving
2. gebiedsgericht beleid en herbestemming;
3. attesten en vergunningen;
4. realisatie;
5. gebruik;
6. eigendomsoverdracht.

Hierbij wordt meteen duidelijk dat:

- het in hoofdzaak gaat om compensaties voor een daling van de vastgoedwaarde in alle beleidsgroepen;
- de compensaties voor een stijging van de vastgoedwaarde beperkt zijn tot:
 - o het ruimtelijk beleid en grondbeleid: planbatenheffing
 - o het financieel beleid: herberekening KI (verhoging)
- compensaties n.a.v. beleidsbeslissingen (overheid) hoofdzakelijk in werking treden in fase 2 'gebiedsgericht beleid en herbestemming', en bijgevolg in hoofdzaak gericht zijn op het meteen compenseren na het nemen van een beleidsbeslissing;
- compensaties uit het sectoraal beleid in alle fasen van de keten in werking treden, en daarbij zowel gericht zijn op het meteen compenseren na een beleidsbeslissing, als specifiek gekoppeld worden aan het verkrijgen van vergunning, de realisatie van een project of het effectieve gebruik van de gronden;
- compensaties m.b.t. het financieel beleid gericht bestaan uit het wijzigen van voorwaarden voor de belasting van het bezit van een onroerend goed.

	Ruimtelijk beleid en Grondbeleid	Sectoraal beleid	Financieel beleid
1 Generieke regelgeving			
2 Gebiedsgericht beleid en herbestemming	2.4 Planbatenheffing 2.5 Planschadevergoeding 2.6 Compensatie voor kapitaalschade 2.7 Bestemmingswijzigingscompensatie 2.8 Compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften 2.9 Compensatie voor gebruikersschade	2.19 Kapitaalschade- en inkomenscompensatie natuurinrichting 2.20 Aankoopverplichting omwille van SBZ of natuurrichtplan 2.21 Vergoeding ligging in kwetsbare zone natuur 2.22 Subsidiëring en compensatie bebossing landbouwgrond 2.24 Vergoeding t.g.v. aanduiding als bosreservaat 2.29 Vergoeding t.g.v. actieve inschakeling overstromingsgebied 3.7 Schadevergoeding bouwverbod duinendecreet 3.8 Vergoeding t.g.v. waardevermindering beschermd landschap 4.4 Vergoeding wijziging waterhuishouding VEN of SBZ 4.5 Vergoeding waardevermindering t.g.v. waterkeringswerken 5.3 Vergoeding gebruiker voor stopzetting gebruik 5.4 Vergoeding eigenaar voor pachtaanvaarding 5.5 Vergoeding m.b.t. verbod toepassing bestrijdingsmiddelen 5.6 Vergoeding m.b.t. beperking gebruik meststoffen 5.7 Onderhoudspremie monumenten 5.8 Restauratiepremie monumenten 5.9 Onderhoudspremie landschap 5.10 Premie opmaak landschapsbeheerplan 5.11 Landschapspremie beheerswerken 6.6 Vergoeding bij verkoop aan Vlaamse grondenbank 6.7 Vergoeding bedrijfsverplaatsing, stopzetting of reconversie	4.7 herberekening KI (verhoging) 4.8 herberekening KI (verlaging) 5.12 Vrijstelling van onroerende voorheffing in VEN 6.10 Vermindering registratierechten brownfield 6.11 Vrijstelling van successierechten in het VEN
3 Attesten en vergunningen			
4 Realisatie			
5 Gebruik			
6 Eigendomsoverdracht			

Verklaring kleurcodes:

compensatie minwaarde
 compensatie meerwaarde

Figuur 4: Overzicht van compensatie-instrumenten n.a.v. wijzigingen in de vastgoedwaarde

Randnummering verwijst naar de keten van gebeurtenissen en compensaties (het schematisch overzicht in hoofdstuk 5.1 (figuur 25))

2.2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de wettelijke context en het toepassingsgebied van de verschillende compensatie-instrumenten, teneinde gedetailleerder inzicht te krijgen omtrent de werking en de effecten van de compensatie. Meer specifiek bespreken we:

- het activeringsmoment (gebeurtenis waaraan de compensatie gebonden is);
- de belangrijkste eigenschappen van (de werking) van het instrument ;
- de specifieke voorwaarden voor het effectief plaatsvinden van een compensatie;
- de berekeningswijze of het bedrag van de compensatie;
- de actoren waarop de compensatie zich richt;
- de wijze waarop de compensatie reëel wordt uitgevoerd.

De bespreking gebeurt aan de hand van de drie gedefinieerde beleidsgroepen. Ook hier verwijst het randnummer naar de plaats in het schematisch overzicht in hoofdstuk 5.1 (figuur 25).

2.2.2 Ruimtelijk beleid en grondbeleid

Planbatenheffing	VCRO 2.6. Afdeling 2
2.4	<i>Compensatie voor de stijging van de vastgoedwaarde</i>
Activering	Inwerkingtreding ruimtelijk uitvoeringsplan
Eigenschappen	Perceelsgebonden belasting op de waardevermeerdering door een bestemmingswijziging. ²
Voorwaarden	<p>Een planbatenheffing is verschuldigd wanneer een in werking getreden RUP of BPA op een perceel bestemmingswijzigingen doorvoert die leiden tot waardevermeerdering.</p> <p>Criteria (bestemmingswijziging): VCRO art. 2.6.4.</p> <p>Uitzonderingsgevallen: VCRO art. 2.6.5.</p> <p>Vrijstelling bij onteigening of overdracht ten algemene nutte: VCRO art. 2.6.6</p> <p>Opschorting: VCRO art. 2.6.7.</p> <p>*de heffing wordt opgeschort voor percelen van een brownfieldconvenant, mits voorwaarden (art 2.6.7/1 en /2)</p>
Bedrag	<p>De planbatenheffing bedraagt tussen 1% en 30% van de vermoede meerwaarde voor het perceel. De meerwaarde wordt opgedeeld in opeenvolgende schijven waarop een stijgend percentage tussen 1 en 30 van toepassing is. Hoe groter de meerwaarde, hoe meer deze belast wordt.</p> <p>Vermoede meerwaarde: VCRO art. 2.6.10. §1</p>
Actor	Heffingsplichtige: de eigenaar of naakte eigenaar van het perceel op het moment van de inwerkingtreding van het RUP, de persoon waaraan het eigendomsrecht kosteloos of ingevolge erfopvolging of testament wordt overgedragen.
Uitvoering	<p>De heffingsplichtige ontvangt een aanslagbiljet van de Vlaamse Belastingdienst. Een heffingsplichtige kan bij de Vlaamse belastingdienst een bezwaar indienen tegen de aanslag.</p> <p>De planbaten worden in principe slechts betaald op het moment dat de meerwaarde wordt gerealiseerd (bijvoorbeeld bij verkoop van de grond of het bebouwen van de grond). Wie vroeger betaalt kan echter een vermindering krijgen.</p>

² De VCRO koppelt de planbatenregeling onlosmakelijk met een noodzakelijke bestemmingswijziging. Planbaten kunnen bijgevolg niet verschuldigd zijn louter op basis van de voorwaarden van het inwerking getreden RUP, zonder dat er een wijziging van categorie van gebiedsaanduiding is.

Planschadevergoeding	VCRO 2.6. Afdeling 1
2.5	<i>Compensatie voor de daling van de vastgoedwaarde</i>
Activering	Inwerkingtreding ruimtelijk uitvoeringsplan
Eigenschappen	Perceelsgebonden schadevergoeding voor een bouw- of verkavelingsverbod. ³
Voorwaarden	<p>Een perceel komt niet meer in aanmerking voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het plan wel in aanmerking kwam voor een vergunning voor te bouwen of te verkavelen.</p> <p>Criteria: VCRO art. 2.6.1. §3.</p> <p>Uitzonderingsgevallen : VCRO art 2.6.1. §4</p>
Bedrag	<p>De planschadevergoeding bedraagt 80% van de waardevermindering.</p> <p>Waardevermindering: VCRO art. 2.6.2. §1</p> <p>Planschadevergoedingen worden verminderd of geweigerd voor zover vaststaat dat de eiser voordeel haalt uit het RUP, rekening houdend met planbatenheffing (de planschadevergoeding wordt niet verminderd voor de percelen waarvoor de eiser een planbatenheffing betaald heeft).</p>
Actor	De planschadevergoeding is verschuldigd door de overheid die het ruimtelijk uitvoeringsplan opmaakte waardoor de planschade is ontstaan.
Uitvoering	<p>De vordering tot betaling van een planschadevergoeding behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken van eerste aanleg.</p> <p>Een planschadevergoeding wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben, dient een planschadevordering in bij de rechtbank van eerste aanleg. Hij doet dit uiterlijk 1 jaar na het ontstaan van het recht op planschadevergoeding. De rechtbank beoordeelt of aan de toepassingsvoorwaarden is voldaan en stelt een deskundige aan die een raming maakt van de waardevermindering.</p> <p>De aanvraag voor planschadevergoeding moet worden ingediend binnen het jaar, na:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verkoop van de grond of inbreng in een vennootschap; - weigering van een vergunning; - aflevering van een negatief stedenbouwkundig attest. <p>Het recht op planschadevergoeding vervalt vijf jaar na de inwerkingtreding van het plan.</p> <p>Indien een perceel tgv een RUP een bouwverbod krijgt, dan kan het geweest, de provincie of de gemeente zich aan de verplichting tot planschadevergoeding onttrekken door dat perceel, in onderling akkoord van de betrokkene terug te kopen (geactualiseerde koopprijs).</p>

³ De VCRO doet inzake planschade geen uitspraak omtrent de noodzaak tot een bestemmingswijziging. Er kan bijgevolg eveneens sprake zijn van planschade indien het bouw- of verkavelingsverbod louter resulteert uit de voorwaarden van het inwerking getreden RUP (cfr. art. 2.6.1 §1 'erfdienstbaarheden van openbaar nut en eigendomsbeperkingen, met inbegrip van bouwverbod), zonder dat een wijziging van categorie van gebiedsaanduiding gebeurt.

Kapitaalschade	DGPB art. 6.2.1 tem art. 6.3.3
2.6	<i>Compensatie voor de daling van de vastgoedwaarde</i>
Eigenschappen	<p>Kapitaalschade is de schade die de eigenaar van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een bestemmingswijziging van landbouw in natuur, bos of overig groen; - de opname in een plan van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt; - het opleggen van een erfdienstbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt. <p>Voor elk plan dat kapitaalschade veroorzaakt, maakt een kapitaalschadecommissie een kapitaalschaderapport. Dat rapport bevat een raming van de waardevermindering van de gronden in het plan. Daarbij wordt rekening gehouden met de vermindering van de gebruikswaarde en met prijsgegevens van gronden in de streek.</p>
Voorwaarden	<p>Een kapitaalschadecompensatie wordt toegekend voor een perceel dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden :</p> <p>1° het perceel is in het kalenderjaar voorafgaand aan het jaar waarin het ruimtelijk uitvoeringsplan of het plan van aanleg definitief wordt vastgesteld of aangenomen, geregistreerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem;</p> <p>2° het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep van getroffen percelen van dezelfde eigenaar met een totale oppervlakte van ten minste 0,5 hectare.</p>
Bedrag	Een kapitaalschadecompensatie bedraagt tachtig procent van de waardevermindering, die op basis van het kapitaalschaderapport berekend wordt door de gemiddelde venale waarde van het perceel te vermenigvuldigen met een waardeverminderingcoëfficiënt.
Actor	Verschuldigde: Het Vlaamse Gewest voorziet jaarlijks in een bijzondere dotatie aan de Vlaamse Landmaatschappij voor de bekostiging van de kapitaalschadecompensaties.
Uitvoering	<p>Een bestemmingswijzigingscompensatie kan slechts worden aangevraagd door de persoon die op het ogenblik van de inwerkingtreding van de bestemmingswijziging titularis is van ten minste het naakte eigendomsrecht op het perceel, of aan de persoon waaraan dit eigendomsrecht of naakt eigendomsrecht kosteloos of ingevolge erfopvolging of testament wordt overgedragen.</p> <p>Een bestemmingswijzigingscompensatie kan evenwel niet worden aangevraagd door het Vlaamse Gewest en de diensten, instellingen, besturen en vennootschappen, vermeld in artikel 19, § 2, tweede, derde en vierde lid, van het decreet Ruimtelijke Ordening.</p> <p>De kapitaalschadecompensatie wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben, dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij. De Vlaamse Landmaatschappij berekent de compensatie op grond van de oppervlakte van het perceel en de gegevens van het kapitaalschaderapport.</p>

2.7

Compensatie voor de daling van de vastgoedwaarde

Activering

Inwerkingtreding ruimtelijk uitvoeringsplan, of een Vlaamse, provinciale of gemeentelijke beschikking houdende het opleggen van een erfdienstbaarheid van openbaar nut.

Eigenschappen

Een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften is een gewestelijke, perceelsgebonden, financiële en subsidiaire **compensatie voor de kapitaalschade** ten gevolge van gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg of gewestelijke, provinciale of gemeentelijke beschikkingen houdende het opleggen van een erfdienstbaarheid tot openbaar nut, dewelke op een agrarisch gebied of op een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding « landbouw » valt, meer beperkingen op het vlak van de economische aanwending van de grond opleggen dan redelijkerwijs geduld moet worden in het algemeen belang en ter vrijwaring van de op de vooravond van de beperkingen bestaande basismilieukwaliteit, zijnde de kwaliteit die wordt bereikt door het naleven van de gebruikelijke goede landbouwmethoden, door de naleving van de eisen gesteld in de artikelen 3, 4 en 5 van de verordening (EG) nr. 1782/2003 in het kader van steunregelingen voor landbouwers, en door de naleving van de voorschriften van de Vlaamse regelgeving omtrent milieu en natuur.

De regelgeving is residuair t.o.v. bepaalde sectorale regelgeving .

Voorwaarden

Indien de kapitaalschade voortvloeit uit een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg, is aan het criterium slechts voldaan, en wordt de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften slechts toegekend, indien beide hiernavolgende vereisten zijn vervuld :

1° de aangebrachte overdruk betreft een nieuwe overdruk die nieuwe beschermingsvoorschriften betreffende inrichting en beheer oplegt;

2° de aangebrachte overdruk betreft de overdruk « ecologisch belang », « ecologische waarde », « overstromingsgebied », « reservaat » of « valleigebied », of een vergelijkbare, door de Vlaamse Regering aangewezen, overdruk.

Indien de kapitaalschade voortvloeit uit een beschikking houdende het opleggen van een erfdienstbaarheid tot openbaar nut, wordt de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften slechts toegekend indien de Vlaamse Landmaatschappij op grond van een advies van de territoriaal bevoegde kapitaalschadecommissie oordeelt dat deze erfdienstbaarheid tot openbaar nut voldoet aan het criterium, vermeld in het eerste lid. Indien de erfdienstbaarheid tot openbaar nut opgelegd wordt door de Vlaamse Regering, wordt deze afweging door de Vlaamse Regering zelf gemaakt. Een planschadevergoeding kan niet worden verleend ten aanzien van kapitaalschade die in aanmerking komt voor een bestemmingswijzigingscompensatie.

Compensatie voor gebruikersschade	<p>Decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut</p> <p>BVR van 24 juli 2009 houdende vaststelling van een kader voor gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden van openbaar nut.</p>
2.9	<i>Compensatie voor de daling van de vastgoedwaarde</i>
Activering	<p>Inwerkingtreding ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg</p> <p>Een door de Vlaamse regering opgelegde erfdienstbaarheid van openbaar nut</p>
Eigenschappen	<p>Financiële vergoeding voor de schade die een gebruiker van een grond lijdt door gebruiksbepalingen op deze grond, ten gevolge van een bestemmingswijziging:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een wijziging t.g.v. een ruimtelijk uitvoeringsplan dat een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding " landbouw " valt, omzet naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding " natuur ", " bos " of " overig groen " valt; - een plan van aanleg dat een agrarisch gebied omzet naar een groengebied, een bosgebied of overig groen; <p>overdrukken;</p> <ul style="list-style-type: none"> - "ecologisch belang"; - "ecologische waarde"; - "overstromingsgebied"; - "reservaat", of; - "valleigebied"; - de Vlaamse Regering wordt gemachtigd gelijkaardige overdrukken te bepalen. Met " overstromingsgebied " wordt in dit decreet bedoeld de overdruk, vermeld in de bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen; <p>en door de Vlaamse Regering opgelegde erfdienstbaarheden tot openbaar nut, voor zover via de sectorale regelgeving voor deze gebruikersschade geen afdoende vergoeding bekomen kan worden.⁴</p>
Voorwaarden	<p>De gebruikerscompensatie wordt toegekend onder bepaalde voorwaarden. De belangrijkste voorwaarden zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De aanvraag wordt ingediend binnen een jaar na het optreden van de gebruiksbepaling. - Het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep getroffen percelen van dezelfde gebruiker met een totale oppervlakte van ten minste 0,5 hectare. - Het perceel is geregistreerd in het geïntegreerd beheers- en

⁴ Enkel door de Vlaamse Regering opgelegde erfdienstbaarheden van openbaar nut komen in aanmerking

controlesysteem van de landbouwadministratie.

- De gebruiker heeft een persoonlijk of zakelijk recht op de grond.
- De gebruiker is als landbouwer geïdentificeerd in het geïntegreerd beheers- en controlesysteem.
- De gebruiker kan het effectieve gebruik van de grond aantonen op het moment van de inwerkingtreding van het plan.

Bedrag Het bedrag wordt geval per geval berekend op basis van de gegevens die over een perceel en het bedrijf in kwestie zijn opgenomen in het geïntegreerd beheers- en controlesysteem (GBCS) van de Vlaamse administratie.

Uitvoering De gebruikerscompensatie wordt niet automatisch toegekend. De gebruiker van de landbouwgrond moet een aanvraag indienen bij de Vlaamse Landmaatschappij.

2.2.3 Andere beleidsdomeinen

Binnen deze studie ligt de focus op ruimtelijke beslissingen, in het bijzonder die beslissingen en gebeurtenissen die rechtstreeks verbonden zijn aan het ruimtelijk beleid en grondbeleid. Voor een nadere toelichting van relevante regelgeving wordt integraal verwezen naar *bijlage 1*.

2.2.4 Financiële beleid

We beperken ons hieronder tot 2 instrumenten welke een herverdelend effect hebben bekeken vanuit het standpunt van de overheid: Hoewel deze instrumenten geen onderdeel vormen van het ruimtelijk beleid of grondbeleid, spelen ze een belangrijke rol bij de eigendomsoverdracht van onroerende goederen, en kunnen vanuit die invalshoek toch een belangrijke impact hebben in het tot stand komen van de vastgoedwaarde. Bovendien is eigendomsoverdracht een belangrijk momentum in planprocessen, waarop meer/minwaarden zichtbaar worden gemaakt alsook gevaloriseerd kunnen worden door de desbetreffende eigenaars.

Registratierechten bij eigendomsoverdracht

Registratierechten bij eigendomsoverdracht van een perceel hangen samen met de geschatte venale waarde van het perceel, die op zijn beurt afhangt van de bestemming van het perceel.

Deze registratierechten zijn een transfer van de nieuwe eigenaar naar de overheid.

Onroerende voorheffing Kadastraal inkomen

Het kadastraal inkomen van een perceel hangt af van de bestemming en vooral de concrete invulling daarvan (bijv. effectief bebouwd en welk type gebouw.) De onroerende voorheffing op het KI is een transfer van de eigenaar van een perceel naar de overheid.

Dat kadastraal inkomen is geen reëel inkomen, maar een fictief inkomen. Dit fictief inkomen wordt geacht overeen te stemmen met het gemiddeld jaarlijks netto-inkomen dat onder normale omstandigheden van een onroerend goed kan bekomen worden. Om dit inkomen vast te stellen plaatst men zich op een bepaald referentietijdstip. Dit referentietijdstip is tot vandaag 1 januari 1975.

Normaal gezien worden de bestaande kadastrale inkomens periodiek, om de 10 jaar, herschat via een zogenaamde algemene perequatie. Dit gebeurt ambtshalve door de AAPD. De laatste algemene perequatie dateert echter al van 1979 die als referentietijdstip de netto-huurwaarde per 1 januari 1975 vooropstelde. Sindsdien vond geen algemene perequatie meer plaats. Van de eerstvolgende perequatie is momenteel enkel duidelijk dat ze de datum van 1 januari 1994 als referentietijdstip zal hebben. Wanneer de perequatie zelf zal plaats vinden, is niet bekend. Ter compensatie van het uitblijven van een nieuwe algemene perequatie, worden de kadastrale inkomens sinds aanslagjaar 1991 geïndexeerd, door ze te vermenigvuldigen met een indexatiecoëfficiënt.

Het kadastraal inkomen slaat op dus op fictieve huurinkomsten en is in principe een goede indicator van de gebruikswaarde. Mahieu (2012) heeft het KI geschat voor woonhuizen in functie van de verkoopprijzen, met onderscheid tussen de centrumsteden (C13) en andere gemeenten. Mogelijks is het KI voor bedrijven een goede informatiebron m.b.t. de grondwaarde.

Voor bedrijven maakt men normaliter onderscheid tussen de waarde van de grond, gebouwen en van het materieel en outillage.

Hoewel deze instrumenten an sich los staan van ruimtelijke beleidsbeslissingen, worden ze soms wel ingezet bij specifieke beleidsbeslissingen, al dan niet sectoraal, bvb:

- 6.10 vermindering registratierechten (brownfield)
- 5.12 vrijstelling van onroerende voorheffing voor gronden gelegen in het VEN
- 6.11 vrijstelling van successierechten voor gronden gelegen in het VEN

3 Financiële consequenties: impact van gebeurtenissen en beslissingen op de waarde van vastgoed

3.1 Wat is waarde van vastgoed ?

In deze studie verstaan we onder waarde van vastgoed de marktwaarde. De marktwaarde is 'het bedrag waarvoor een (vast)goed kan worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde en tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn (IAS, International Accounting Standards 16, par 6; Vos, 1996; ten Have, 2011).

De marktwaarde van terreinen en gebouwen wordt doorgaans bepaald aan de hand van marktconforme gegevens via een taxatie (IAS, par 32). Een taxatie of waardebepaling is een gefundeerde en intelligente waardebepaling van een specifiek vastgoed. Het is een schatting van de meest waarschijnlijke verkoopopbrengst die bij normale marktomstandigheden kan gerealiseerd worden.

De effectieve marktprijs van een specifiek vastgoed bij een bepaalde markttransactie zal doorgaans deze marktwaarde weerspiegelen. Ook specifieke omstandigheden zoals de onderhandelingsvaardigheden van koper en verkoper of een gelegenhedskoper die een hoge individuele waarde hecht aan specifieke kenmerken van het vastgoed kunnen een impact hebben op de marktprijs, ongeacht de marktwaarde (Bogaerts, 2014; Vos, 1996). In de praktijk wordt de prijs ook vaak gerealiseerd op 'imperfecte' markten met bijvoorbeeld beperkte tijd, onvolledige informatie, familiebanden tussen partijen, etc.

3.2 Kenmerken die de waarde van vastgoed bepalen

Op basis van vergelijkende of statistische studies van de marktprijzen kunnen we de kenmerken bepalen die de marktwaarde van vastgoed beïnvloeden (Sirmans, 2003; Visser, 2006; Francke, 2010).

De belangrijkste zijn:

1. Macro-economische factoren langs de kant van de vraag naar vastgoed zoals beschikbaar inkomen, rentestand, leningsvoorwaarden, inflatie, fiscaliteit m.b.t. leningen
Deze factoren bepalen de financiële middelen die een mogelijke koper ter beschikking heeft. Zij bepalen ook de evolutie van het algemene prijsniveau van vastgoed, maar niet de verschillen in waarde tussen vastgoed onderling. Ruimtelijke beleidsbeslissingen hebben geen invloed op de factoren langs de vraagkant.
2. Functie of bestemming

De waarde van grond wordt vooral bepaald door wat (en hoeveel) je er op mag en kan bouwen of verbouwen (Francke, 2010). De functie of bestemming maakt onderscheid tussen wonen, handel, kantoor, industrie, landbouw, natuur. Het gaat vooral om de huidige bestemming, en mogelijk verwachte bestemmingswijzigingen. Ruimtelijke beleidsbeslissingen hebben hier een grote invloed op.

3. Kenmerken van het vastgoed voor het uitvoeren van die functie

Voor een gebouw zijn dit zaken als oppervlakte, type woning en ouderdom. Voorbeelden van belangrijke kenmerken voor een grond zijn oppervlakte en vorm, vruchtbaarheid (landbouw), stabiliteit en bodemverontreiniging. We kunnen dit ook omschrijven als het 'programma' dat je kan realiseren op een stuk grond of hierop gerealiseerd is. Ruimtelijke beleidsbeslissingen kunnen hier impact op hebben (bijv. op het bouwvolume (aantal m² voor een bepaalde functie dat men mag (ver)bouwen)).

4. Bouwkosten: mogelijkheden en kosten om het programma aan te passen

Voor bestaand gebouw gaat dit over kosten van renovatie, verbouwing of afbraak. Voor een grond betreft dit de kosten die nodig zijn om de grond bouwrijp te maken of te verkavelen en de eventuele sanering van verontreinigde grond. Ruimtelijke beleidsbeslissingen hebben hier invloed op, bijvoorbeeld in het kader van een brownfieldconvenant.

5. Omgevingskenmerken (ligging)

Omgevingskenmerken worden klassiek onderscheiden als:

- Fysieke kenmerken: omliggend landgebruik, nabijheid weg, groen, kust
- Functionele kenmerken: nabijheid gewenste voorzieningen (werk, scholen, winkels, publieke diensten), transportmogelijkheden naar deze voorzieningen
- Sociale kenmerken: type buurt en bewoners

Ruimtelijke beleidsbeslissingen hebben hier invloed op, bijvoorbeeld door vrijwaren of verminderen van groene ruimte of nabijheid van functionele voorzieningen.

De waarde van een vastgoed wordt bepaald van hoe de actoren op de vastgoedmarkten de factoren 2 tot en met 5 onderling afwegen en afwegen tegen hun beschikbare budget, bepaald door de marco-economische factoren. Deze afweging komt tot uiting in de marktprijzen voor vastgoed.

Onderscheid gebruikswaarde, marktwaarde en belang van flexibiliteit.

De gebruikswaarde verwijst naar de marktwaarde van het huidige gebruik van het vastgoed, onafhankelijk van de mogelijke toekomstige gebruiken. De gebruikswaarde van bouwgrond die nu als landbouwgrond gebruikt wordt is dus deze van landbouwgrond.

De marktwaarde zal niet enkel rekening houden met het huidige gebruik, maar ook met mogelijkheden en beperkingen voor toekomstig gebruik. Hoe meer flexibiliteit er is m.b.t. de invulling van een programma (bijv. te ontwikkelen functies, bebouwbare oppervlaktes, concrete invulling gebouwen) hoe groter de waarde van het vastgoed. Hoe groter de onzekerheden m.b.t. het programma en/of de kosten om dit te realiseren, hoe groter het risico dat met de aankoop van het vastgoed samengaat. Hiervoor zal een potentiële koper - impliciet of expliciet - een risico premie hanteren bij de afweging van kenmerken en beschikbare budgetten. Hoe hoger het risico, hoe lager de marktwaarde van het vastgoed.

3.3 Methodes om de waarde van vastgoed te bepalen

Om vastgoed te waarderen verzamelen we informatie over deze kenmerken en schatten we hun relatief belang (Vos, 1996; Bogaerts, 2014). Hiertoe zijn er verschillende methodes mogelijk.

Alhoewel verschillende auteurs uiteenlopende benamingen en indelingen hanteren kunnen we 5 verschillende methodes onderscheiden om vastgoed te waarderen (Van der Geer, 2006; Vos, 1996, Bogaerts, 2014; Francke, 2010).

3.3.1 Comparatieve methode (vergelijkingsmethode)

De waarde wordt bepaald op basis van de recente marktprijzen voor sterk vergelijkbaar vastgoed. Dit is vastgoed van hetzelfde type op vergelijkbare locatie en met vergelijkbare kenmerken. Ook worden correctiefactoren toegepast om te corrigeren voor verschillen met de vergelijkingspunten.

Deze methode doorloopt de volgende stappen:

- a. Selectie van vergelijkingspunten (vergelijkbaar vastgoed) en vaststellen van marktprijzen en relevante kenmerken

- b. Vergelijkende analyse van de kenmerken van het te waarderen vastgoed en de vergelijkingspunten (meer- en minwaarden-kwalitatief). Actualiseren van de vastgoedprijzen naar het huidige jaar.
- c. Waardering: kwantitatieve inschatting + kwalitatieve opmerkingen.

Deze methode wordt doorgaans gebruikt door vastgoedexperten voor waardering van een individueel vastgoed. Deze methode vereist dat er goede referentiepunten voorhanden zijn, wat het geval is voor courant verhandeld vastgoed (bijv. gewone woonhuizen). Voor heel specifiek vastgoed, of unieke locaties en kenmerken is deze methode moeilijk of niet toe te passen door gebrek aan voldoende vergelijkingspunten (op die locatie en voldoende recent).

Op basis van verkoopsakten worden de marktprijzen van individuele transacties geïnventariseerd (FOD financiën). Deze individuele gegevens zijn enkel beschikbaar voor de sector (taxateurs). Voor het publiek zijn gemiddelde marktprijzen beschikbaar per type vastgoed, gemeente en moment van transactie (kwartalen) via FOD financiën en Stadim (met meer detail). De kenmerken van deze goederen zijn niet beschikbaar, met uitzondering van perceelsoppervlakte. Het is aan de taxateur om deze info te verzamelen en te interpreteren, inclusief plaatsbezoek voor goed onderbouwde taxaties. Alternatieve bronnen zijn bijvoorbeeld advertenties van vastgoed met informatie over vraagprijzen en kenmerken.

Er is geen vastgelegde methodologie voor het bepalen van de vergelijkbaarheid en de inschatting van meer- en minwaarden. Ze berust op de vakkennis en ervaring van de taxateur en de tijd die aan de taxatie mag besteed worden. Uit een experiment in de Verenigde Staten blijkt dat nauwkeurigheid van taxaties door vastgoedexperten varieert van 12% tot 27% (O Connor 2008, geciteerd in Francke 2010).

3.3.2 Hedonische of modelmatige waarderingmethoden

Hedonische waarderingmodellen veronderstellen dat er een relatie bestaat tussen kenmerken van een goed en de marktprijzen, zodat verschillen in prijzen verklaard kunnen worden uit verschillen tussen de goederen. Op basis van een statistische analyse kan men dan schatten hoeveel de markt wil betalen voor ieder kenmerk apart (Rosen, 1974). De waarde van vastgoed wordt dus bepaald op basis van een statistische afgeleide functie, rekening houdend met een hele reeks van kenmerken.

Deze methode doorloopt volgende stappen:

- a. Opbouw van een dataset met transactieprices en kenmerken van het vastgoed (fysieke kenmerken van het vastgoed, omgeving, transactie, financiering,..). Het aantal observaties kan variëren van enkele honderden tot meer dan een miljoen. Dit vereist enerzijds toegang tot de marktprijzen en bijkomende data-inzameling en analyses om de anderen kenmerken te inventariseren.
- b. Statistische analyse om het relatieve belang van de onderzochte parameters te schatten.
- c. Waardering: kwantitatieve schatting op basis van de afgeleide functie en de specifieke kenmerken van het vastgoed.

Om methodologische redenen beperken hedonische studies zich steeds tot één, homogeen type van vastgoed. Ze zijn zeer geschikt om variaties in vastgoedprijzen in tijd, ruimte en kenmerken te verklaren. Zo worden ze gehanteerd om de invloed van de vraagfactoren op het prijsniveau van vastgoed te schatten en om prijsindices voor vastgoed te bepalen (bijv. Decoster, 2005). Deze methodiek wordt verder voornamelijk gehanteerd om het relatieve belang van bepaalde kenmerken op de vastgoedwaarde te schatten, of om het effect van bijv. veranderingen in omgeving op vastgoedwaardes van meerdere percelen of gebouwen te schatten (bijv. Vastmans, 2012, Visser, 2006). De invloed van het kenmerk op de prijs wordt hierbij bij voorkeur procentueel uitgedrukt. Hedonische studies worden ook gebruikt om op een systematische wijze waardes te schatten van een groot aantal onroerende goederen (massa schattingen), bijvoorbeeld in het kader van fiscaliteit, voor banken (controle vastgoedwaarderingen voor leningen) of investeringsmaatschappijen (Francke, 2010).

De meeste hedonische studies hanteren jaar van transactie als één variabele. In een meer gedetailleerde hiërarchisch-trendmodel wordt onderscheid gemaakt tussen het effect van individuele woningkenmerken (tijdsonafhankelijk), een gemeenschappelijke trend voor alle woningtypes en gebieden, gebiedspecifieke trends en trends voor specifieke woningtypes. Op deze wijze kan men meer in detail analyseren in welke mate een algemene stijging van prijzen relatief hoger is voor bepaalde gebieden of woningtypes, en hoe die stijging dan verder uitdeint. Dergelijke modellen liggen aan de basis van de modelmatige inschatting van de WoZ (Waarde onroerende zaak) in Nederland (zie box 1). Dit resulteert in modelmatige schattingen per gemeente. Er zijn ons geen gelijkaardige studies bekend voor Vlaanderen.

In deze studie hanteren we de resultaten van hedonische en modelmatige studies o.a. om de huurprijzen voor wonen te schatten (op basis van de functies uit Vastmans, 2012), en zoals toegepast in de berekeningstool van huurschatter.be), om de variatie van woningprijzen tussen gemeentes te verklaren (zie box1) en om de invloed van omgevingskenmerken op de woonprijzfuncties te verklaren. Voor landbouw hanteren we ze om de invloed van de bestemming (landbouw of groengebied) op marktwaarde te schatten (VLM, 2011).

Uit bovenvermeld experiment in de Verenigde staten blijkt dat de nauwkeurigheid van taxaties door wetenschappelijke modellen varieert van 11% tot 12%. (O Connor 2008, geciteerd in Francke 2010).

Box 1: De modelmatige bepaling van de WoZ waarde in Nederland.

In Nederland wordt een modelmatige analyse gehanteerd voor de jaarlijkse bepaling van de WOZ-waarde (waarde onroerende zaken, cfr. Kadastraal inkomen) op basis van waarderingsinstructies (Waarderingskamer, 2011; Francke, 2010; Francke, 2011). Hiertoe hanteert elke gemeente een gelijkaardige werkwijze om heel gedetailleerd en systematisch elk jaar elk vastgoed te taxeren. Voor elk vastgoed worden hiertoe systematisch een groot aantal kenmerken geïnventariseerd. In de praktijk zijn er een 20-tal elementen belangrijk (Smolders, 2010).

a) Fysieke kenmerken van de woning:

- volume van de woning in m³*
- oppervlakte van het perceel; lengte en positie van de tuin*
- aantal slaapkamers*
- aanwezigheid van garage, veranda, kelder of carport*
- type woning (alleenstaand, half open bebouwing, hoekhuis, bungalow)*
- fysieke staat van de woning; ouderdom van de woning*

b) Omgevingskenmerken: ligging (buurt, district)

c) Kenmerken van de transactie: periode dat de woning te koop staat

We merken op dat de analyse gebeurt op gemeente-niveau. In dit geval zijn de omgevingskenmerken minder belangrijk.

Het relatieve belang van deze factoren moet modelmatig worden geschat o.a. aan de hand van een hiërarchisch-trendmodel en met onderscheid tussen woningen en niet-woningen. Voor woningen zijn er voldoende data en vergelijkingspunten in de gemeente zelf om op die basis een modelmatige analyse te maken. Voor niet-woningen zijn vaak niet voldoende data op gemeenteniveau beschikbaar en kan men de analyse doen op basis van regionale of landelijke gegevens. Verder kan men ook de nieuwbouwwaarde methode (vervangingsmethode) hanteren met regionale of landelijke kengetallen.

Deze werkwijze is stapsgewijs opgebouwd en verfijnd en hiertoe is er over een periode van 15 jaar vele miljoenen euro's geïnvesteerd (Smolders, 2010). Sinds 2008 mogen nog enkel modelmatige waardeschattingen gehanteerd worden. De belastingplichtige kan de aanslagbasis aanvechten en niettegenstaande de gedetailleerde werkwijze worden veel bezwaarschriften ingediend (2 % voor woningen, 5 % voor niet-woningen). Veel bemerkingen hebben te maken met minwaardes omwille van omgevingsfactoren.

3.3.3 Inkomstenmethode (kapitalisatie van huurinkomsten)

De waarde van vastgoed (bijv. woning of bedrijf) wordt bepaald op basis van reële of hypothetische prijzen voor huur van die woning of bedrijf of voor een vergelijkbaar vastgoed. Deze methode vereist een inschatting van de potentiële huurprijs (tenzij het reeds verhuurd is) en het gewenste rendement op de investering. Ook wordt rekeningen gehouden met de verwachte kosten voor onderhoud en herstel en een restwaarde.

Illustratie: bij een huuropbrengst van 750 euro/maand en een verwacht rendement van 4 % is de waarde $(750 \times 12) / 0.04 = 225.000$ euro.

Deze methode doorloopt de volgende stappen:

- a. Selectie van informatie over huurprijzen voor dat vastgoed. Als het vastgoed niet verhuurd is vergt het andere methodes (bijv. methodes 1 of 2) om de marktwaarde voor huur te bepalen.
- b. Inschatten van kosten m.b.t. verhuur (makelaars, leegstand), onderhoudskosten en restwaarde
- c. Bepalen gewenst rendement
- d. Waardering: kwantitatieve inschatting + kwalitatieve opmerkingen.

Deze methode is zeer geschikt voor het waarderen van vastgoed dat reeds verhuurd is (vooral op lange termijn) of aangekocht wordt als investering. Ze is ook geschikt voor situaties waarbij we het effect van gebeurtenissen of beslissingen op de huurinkomsten kunnen schatten.

De Vlaamse overheid heeft een online berekeningstool voor het schatten van de marktwaarde voor huren op basis van de kenmerken van het vastgoed (www.huurschatter.be). Deze berekeningstool is gebaseerd op een hedonische studie. Door het opzet van de hedonische studie is de berekeningstool niet direct toepasbaar voor huurprijzen boven de 1000 euro/maand. Vraagprijzen voor huur zijn ook in te schatten via advertenties van vastgoed dat te huur is.

Het gewenste rendement hangt af van de rendementen op alternatieve markten en kenmerken van de investeerder. Voor de waardering van een individueel vastgoed zijn rendementen op alternatief vastgoed relevant (bijv. vastgoed beveks).

3.3.4 Nieuwbouwwaarde methode voor waardering bestaand gebouw + grond.

De nieuwbouwwaarde methode bekijkt de som van de waarde van de grond (bijv. op basis van vergelijkingspunten) en de geschatte waarde van het gebouw (opstal). De waarde van het gebouw wordt bepaald op basis van de schatting van de kosten voor nieuwbouw van eenzelfde gebouw en verminderd met de veroudering.

Deze methode doorloopt de volgende stappen:

- a. Inschatten waarde van het grondaandeel (bijv. op basis van de vergelijkingsmethode of hedonische methode)
- b. Inschatten nieuwbouwwaarde gebouw (op basis hoofdkenmerken, bijv. aantal m² of m³)
- c. Inschatten waardeverlies gebouw door veroudering (technisch, economisch, functioneel)
- d. Waardebepaling kwantitatief (som grond en gebouw)

Deze methode is vooral nuttig bij afwezigheid van goede vergelijkingspunten en/of huurinkomsten moeilijk te bepalen of weinig relevant zijn. Deze methode bouwt voort op informatie en kengetallen m.b.t. de kosten voor nieuwbouw per m² en/of m³ voor verschillende types gebouwen, met verschillen in kenmerken, afwerkingsniveau 's, bouwformules etc. Voor veroudering zijn er kengetallen op basis van hedonische studies in functie van de leeftijd van een gebouw (jaren of jaargangen) en mate van onderhoud. Voor veroudering zijn er ook richtlijnen van de kamer van vastgoedexperten (KAVEX, 2014).

3.3.5 Residu waarde methode voor waardering te bebouwen grond

Deze methode bepaalt de waarde van bouwgrond op basis van de waarde van mogelijke (combinaties van) functies en gebouwen die op dat perceel kunnen opgetrokken worden.

Deze methode doorloopt de volgende stappen:

- a. Inschatten waarde van de te realiseren functies (op basis oppervlakte en waarde per m²) en op basis kapitalisatie van de inkomsten
- b. Inschatten kosten voor bouwrijp maken van gronden en nieuwbouwwaarde gebouw (op basis hoofdkenmerken, bijv. aantal m² of m³)
- c. Waardebepaling van het grondaandeel = waarde van de functies (a) min de kosten (b)

Deze methode is vooral nuttig bij afwezigheid van goede vergelijkingspunten. Dit vereist informatie of kengetallen m.b.t. de kosten voor nieuwbouw (per m² of m³ en type gebouw...) en kengetallen (%) voor waardevermindering door veroudering.

3.3.6 Combinatie van methodes

Alle methodes zijn uiteindelijk gebaseerd op een selectie en interpretatie van marktprijzen voor gelijkaardig vastgoed en/of componenten daarvan. Bij goed werkende en stabiele markten zijn de prijzen tussen de verschillende deelmarkten voor nieuwbouw, verhuur en verkoop van vastgoed in evenwicht en leiden deze verschillende waarderingmethodes tot gelijkaardige resultaten. De voorwaarde is wel dat er voldoende informatie voorhanden is en dat selectie en interpretatie van gegevens goed is gebeurd (Bogaerts, 2014). In de praktijk worden de methodes dus ook gecombineerd gebruikt om tot betere schattingen te komen (van de Minne, 2012).

3.4 Waardering van kenmerken van vastgoed

Voor voorliggende studie kijken we naar de invloed van ruimtelijk beleid op de kenmerken van vastgoed en hoe dit de marktwaarde van het vastgoed bepaalt. In deze paragraaf kijken we naar manieren om specifieke kenmerken van vastgoed te waarderen.

3.4.1 Macro-economische factoren langs de kant van de vraag naar vastgoed

In de markteconomie wordt de prijs bepaald door vraag en aanbod. Voor vastgoed is het voornamelijk de vraag die belangrijk is (Francke, 2010). De woningmarkt is een typische voorraadmarkt, waarbij het aanbod relatief inelastisch is (d.w.z. dat het aanbod zich relatief weinig en/of traag aanpast aan prijsveranderingen). De prijs wordt dus grotendeels bepaald door vraagfactoren. Hierbij spelen het inkomen, de rente, inflatie, de leningsvoorwaarden en fiscale stimuli een dominante rol bij het bepalen van hoeveel een huishouden kan besteden aan wonen (hetzij aan de huur, hetzij aan de eigen financiering en aflossing van een lening). Deze elementen worden soms ook de macro-economische omgevingsfactoren genoemd. Ze bepalen het kader van de algemene prijsniveaus op de vastgoedmarkt voor huren, aankoop van woningen of gronden en (ver)bouwen.

Econometrische modellen kunnen de ontwikkeling van de gemiddelde prijsniveaus over de laatste 40 jaar goed verklaren op basis van deze macro-economische elementen (De Vuyst, 2008; KBC, 2012; Stadim, 2012). Omdat ruimtelijke beslissingen deze variabelen niet beïnvloeden gaan we hier niet dieper op in.

Wat wel belangrijk is dat deze elementen een aparte uitwerking hebben op de waarde van bouwgrond. Zij verklaren waarom de waarde van vastgoed sterker is gestegen dan inflatie en dat daarbij de laatste 15 jaar de waarde van bouwgrond sterker is gestegen dan ander vastgoed. De algemene stijging van de waarde van vastgoed (voor de functie wonen) is te verklaren door de

stijging van de financiële middelen die gezinnen kunnen besteden. De grote stijging van de laatste 15 jaar wordt verklaard door een combinatie van een stijging van het inkomen, een daling van de rente, ruimere mogelijkheden om te lenen (bijv. langere looptijden) en het toekennen van fiscale stimuli.

Het relatieve effect op de prijs van huizen en bouwgrond kunnen we het beste illustreren aan de hand van een combinatie van bovenvermelde methodes. We nemen hierbij het voorbeeld van een bouwgrond in de omgeving van Leuven, analoog aan één van de gevalstudies. We simuleren de huidige situatie voor een bouwgrond met een oppervlakte van 900 m² (het gemiddelde voor Leuven) en een open bebouwing met een bebouwde netto oppervlakte van 225 m² (aannahme). De resultaten van deze analyse staan in kolom 'situatie A' in onderstaande tabel 1. Op basis van de hedonische analyse van Vastmans, 2012 zoals vertaald in de huurschatter.be schatten we de maandelijkse huuropbrengst van een dergelijke nieuwe woning op die locatie en met die kenmerken op afgerond 1700 €/maand of 22.000 €/jaar. Als we voor investeringen in een eigen woning een rendement wensen van 3%, kunnen we de waarde van die woning inschatten op 675.000 € (= 22 k€/0.03) (zie paragraaf 3.3.3 voor de methode).

De bouwkosten voor deze woning schatten we aan de hand van een berekeningstool voor kostprijs nieuwbouw woningen in op 400 k€. De methode wordt verder toegelicht in paragraaf 3.4.4. We zijn hierbij uitgegaan van een schatting van alle kosten, met een gemiddeld afwerkingsniveau en de formule "sleutel op de deur".

Op basis van de reductiemethode is de waarde van de bouwgrond de waarde van de woning verminderd met de nieuwbouwwaarde. In het voorbeeld komt dit neer op afgerond 275 k€ (lijn 5). Houden we rekening met 12 % registratierechten dan is de grondprijs die men kan bieden afgerond 250 k€ of 275 €/m². Dit is ook bij benadering de prijs van bouwgrond voor die gemeente (Leuven). Het grondquotiënt of aandeel bouwgrond in de waarde van deze woning is dan 41%, wat een aannemelijke waarde is (Francke, 2012).

Tabel 1 Effect van inkomensstijging op waarde bouwgrond (residu waarde)

N°	Stap in de analyse	Waardering vastgoed		Opmerkingen
		Situatie A Huidige inkomen	Situatie B Inkomen + 10 %	
Jaarlijkse huurinkomsten				
1	Bruto huurinkomsten (€./maand)	1.688	1.856	225m ² NVO, 7,5 €/m ²
2	Bruto huurinkomsten (k€/jaar)	20	22	12 maand
3	Andere kosten (k€ jr)	0	0	
4	Netto huurinkomsten (k€/jr)	20	22	
Waardering grond				
5	Kapitalisatie huurinkomsten (3%) (k€)	675	743	3 % rendementseis
6	- Bouwkosten woning (k€)	- 400	- 400	250m ² BVO, incl. BTW
8	Bruto residu waarde perceel (k€)	275	343	= (5) – (6)
9	Netto residu waarde perceel (k€)	246	306	- 12% registratierechten
10	Residu waarde bouwgrond in €/m ²	273	340	900 m ² opp. perceel
11	Grondquote	41%	46%	= (8)/(5)
12	Waardestijging grond		25%	

NVO = netto vloeroppervlakte; BVO = Bruto vloeroppervlakte

Als we aannemen dat een gezin door stijging van inkomen 10% meer kan besteden aan wonen, dan kunnen we de grondwaarde berekenen voor deze nieuwe situatie. Dit is weergegeven in kolom 'situatie B' in tabel 1. De inkomensstijging zal zich dit vertalen in een stijging van de gebruikswaarde van de woning en dus zullen de huurinkomsten ook met ongeveer 10 % stijgen. De bouwkosten blijven evenwel dezelfde (400 k€), zodat het bedrag dat kan besteed worden aan de aankoop van de

bouwgrond stijgt tot 343 k€. Een stijging van het inkomen met 10 % leidt dus tot een stijging van de waarde van de grond met 25 %.

Dit voorbeeld illustreert het mechanisme waarbij de meerwaarde van wonen wordt geaccumuleerd in de grondprijs. Dit mechanisme is een algemeen aanvaarde verklaring voor het feit dat de grondprijzen sinds 2000 veel sterker zijn gestegen dan de prijzen van woningen. Omdat de kans klein is dat de financiële ruimte van de gezinnen in de nabije toekomst zal toenemen, stellen vastgoedexperten dat het heel onwaarschijnlijk is dat dergelijke stijging zich zal verderzetten (Vastmans, 2013).

Het is wel mogelijk dat de markt zich enkel met vertraging zal aanpassen aan nieuwe situaties m.b.t. rentelasten of fiscaliteit. Francke toont bijv. aan dat de prijsontwikkeling van dit jaar voor 30% de prijsontwikkeling van volgend jaar bepaalt.

De stijging van de prijzen van bouwgronden hebben ook afgeleide gevolgen. Deze stijgingen geven een signaal dat investeren in een bouwgrond tot grote meerwaardes kan of zal leiden. Eigenaars van niet-bebouwde bouwgrond hebben weliswaar doorgaans een laag jaarlijks inkomen uit deze investering, met name de pacht prijs van landbouwgrond. Anderzijds rekenen zij op een waardestijging van hun bouwgrond. De recente prijsstijgingen geven deze eigenaars een prikkel om deze bouwgronden vast te houden en niet op de markt te brengen.

Deze analyses illustreren ook het relatieve belang van inkomen. Dit zal verder meer in detail worden bekeken om het effect van de ligging te verklaren.

3.4.2 Functie of bestemming

De prijs van grond wordt vooral bepaald door wat en hoeveel je erop mag (ver)bouwen (Francke, 2010). In deze paragraaf gaan we in op wat je er mag (ver)bouwen.

Er is een consistente set van gegevens om marktprijzen voor verschillende bestemmingen te vergelijken en om relatieve meer- of minwaardes te berekenen. Tabel 3 illustreert duidelijk dat er een heel groot onderscheid is in marktprijzen tussen de zogenaamde zachte bestemmingen en harde bestemmingen, waarbij bebouwing mogelijk is.

Ten tweede illustreert ze dat er een grote spreiding is op de prijs per m² per bestemmingscategorie. Als we verder meer ruimtelijk detail toevoegen, dan wordt de variabiliteit groter. Prijzen in stedelijk gebied zijn doorgaans een stuk hoger, wat weerspiegelt wordt in kolom 5 van onderstaande tabel.

Tabel 2 Marktprijzen voor gronden per bestemmingscategorie in Vlaanderen

Marktprijzen 2005-2007	Marktprijzen in €/m ² en bestemming				
	Q25	Gem. VL	Q75 VL	Q75 Stad	Spreiding
Bouwgrond	60	130	221	244	3,7
Bedrijven	23	53	160	241	7,0
Bos & groen	1,003	2,24	2,51	20	2,5
Recreatie	3,4	86	150	174	44
Gemeenschaps- en nutsvoorziening	1,5	22,5	96	173	64
Ontginning , waterwinning	6	15	16	16	2,7
Landbouw	1,1	2,3	4,21	15,6	3,8

Q25 : Referentieprijis waaronder 25 % van dat vastgoed wordt verkocht, 75 % is duurder.

Gem. VL = gemiddelde prijs in Vlaanderen voor dat vastgoed.

Q75 VL= Referentie prijs waaronder voor Vlaanderen 75 % van dat vastgoed wordt verkocht, 25 % is duurder.

Q75 Stad = Referentieprijis waaronder voor steden in Vlaanderen 75 % van dat vastgoed wordt verkocht, 25 % is duurder

Bron: Stadim 2008

De spreiding is relatief beperkt voor bos en groen en landbouw, maar is vrij groot voor de andere bestemmingen. Ze is vooral zeer groot voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen en voor recreatie. Voor wonen en bedrijven kunnen deze verschillen nog groter worden naarmate we meer detail beschouwen, bijv. verschillen tussen gemeenten.

Voor Nederland besluit een gedetailleerde hedonische analyse dat de prijzen voor landbouwgronden hoger zijn in stedelijk gebied, en dat dit het beste kan verklaard worden vanuit een speculatie op bestemmingswijziging naar harde bestemmingen (Cotteleer, 2008). Op basis van een zeer eenvoudige hedonische analyse voor België vindt Cavailhes dat de nabijheid van stedelijke kernen een gelijkaardige invloed heeft op prijzen voor landbouwgronden dan voor bouwgronden. Dit is een opmerkelijk resultaat, die in de studie zelf niet verder wordt verklaard (Cavailhes, 2010).

Besluit:

De cijfers tonen aan dat het grootste verschil in marktwaarde voor grond dat is tussen zachte en harde bestemmingen. Dit verschil wordt in zijn algemeenheid heel goed gevat door de beschikbare data rond marktprijzen. Deze verschillen zijn bijv. van belang is gevalstudie 4.8 bij bestemmingswijziging van hard naar zacht.

Binnen elke bestemmingscategorie is er nog een grote spreiding tussen relatief goedkope en dure goederen of percelen. Deze bandbreedte kan men vernauwen door rekening te houden met omgevingsfactoren (ligging) en aannames m.b.t. het concrete gebruik, bijv. hoeveel bebouwde oppervlakte wordt gerealiseerd. Op deze aspecten gaan we verder dieper in.

Voor bebouwde percelen weerspiegelen de gebouwen doorgaans de bestemming. Een specifiek geval zijn zonevremde gebouwen, waarvoor we een specifieke benadering moeten volgen om de waarde te bepalen. Deze methodes worden toegelicht aan de hand van gevalstudies (zie paragrafen 4.3 en 4.10).

Ook binnen zachte bestemmingen (landbouw en natuur) is de bestemming van belang. Dit wordt verder toegelicht en uitgewerkt in gevalstudie 4.9 (kapitaalschade).

3.4.3 Fysieke kenmerken van het vastgoed

Voor woningen bepalen fysieke kenmerken van het vastgoed ongeveer de helft van de verschillen in waarde (Visser, 2006). Ook bij de bepaling van de WoZ in Nederland zijn kenmerken van de woning heel belangrijk (Smolders, 2010).

a) Bouwvolume (oppervlakte m²)

Van alle fysieke woningkenmerken heeft het kenmerk 'omvang' (woonoppervlakte m² of inhoud m³) de grootste invloed (Visser, 2006; Sirmans, 2003). Deze relatie is evenwel niet lineair. Als algemene indicatie geeft Francke, 2010 aan dat als de grootte toeneemt met 10%, de waarde toeneemt met ongeveer 9%. In andere studies vinden we lagere cijfers terug, maar anderzijds geven deze studies ook vaak aparte effecten voor extra kamers.

In de meta-analyse van Sirmans, 2003 wordt op basis van 64 voornamelijk Amerikaanse studies aangegeven dat de stijging kleiner is (+ 3.3%). Scheurs, 2005 vindt voor woningen in de provincie Limburg +4.15 %. Decoster, 2005 geeft een relatief laag cijfer (2,5 %) maar in die studie worden naast oppervlakte ook andere variabelen meegenomen zoals het aantal kamers. Visser, 2006 vindt dat de prijs per m² stijgt voor ruimere woningen, maar lager voor woningen met meerdere, kleinere kamers. Vastmans, 2012 vindt voor huurwoningen een betere relatie met oppervlakte. Verschillende studies hanteren een kwadratische functie, waarbij de waardevermeerdering licht afneemt naarmate het aantal m² stijgt. Voor locaties of studies met relatief kleinere woningen (bijv. sociale huurwoningen) is het effect iets groter.

Samenvattend kunnen we besluiten dat een stijging van de oppervlakte met 10% zich vertaalt in een waardestijging van gemiddeld 6% (3% tot 9 %) als we verder geen rekening houden met het aantal kamers.

Omvang is het meest bestudeerde kenmerk in hedonische studies. De resultaten laten toe om een conclusie op hoofdlijnen te maken, maar de bandbreedte en verschillen tussen studies geven ook aan dat het moeilijk is om op basis van literatuurstudie de juiste cijfermatige schatting te maken. Dit illustreert enerzijds reële verschillen m.b.t. hoe effecten wegen op lokale markten, en voor bepaalde woningtypes en anderzijds waarschijnlijk ook verschillen in methodes en data.

Tabel 3 Effect van stijging bouwvolume (m²) met 10 % op waarde van woning in hedonische studies

Studie	Omschrijving	Oppervlakte (1)	Aantal kamers (2)	Aantal badkamer (3)	Garage (4)
Francke, 2010	NL, Amsterdam	9,2 %	/	/	/
Francke, 2008	NL, Heerlen	7.3 %	+	/	+
Scheurs, 2005	BE, Limburg	4.1 %	ns	+ 13 %	ns
Decoster, 2005	BE, koopwoningen	2.5 %	+ 6.3 %	+ 15%	+17%
Broos, 2013	BE, appartementen	6 %	+ 5%	/	/
Brechet, 2009	BE, Zaventem		+ 12 %		
Vastmans, 2012	BE, huurwoningen	+ 6 % *	+ 6 %*		
Sirmans, 2003	US, meta-analyse	3.3 %	+ 3.7 %	+ 8.7 %	+ 11%
Visser, 2006	NL, prijs per m ²	+	-		

(1) Effect van 10 % extra bewoonbare oppervlakte op de woningprijs.

(2) Effect van 1 extra kamer of slaapkamer op de woningprijs.

(3) Effect van een badkamer of één extra badkamer op de woningprijs.

(4) Effect van een garage op de woningprijs.

/ = geen informatie ; Ns = niet significant

* oppervlakte en kamer zijn niet additief

+ of - : teken van het effect, maar kan niet kwantitatief worden weergegeven op deze wijze.

Als we andere methodes (inkomstenmethode of bouwkostenmethode) hanteren zal omvang ook een belangrijke rol spelen. Bij een eenvoudige benadering wordt uitgegaan van het aantal m² (of m³) bewoonbare oppervlakte en is de relatie eenvoudig. Een stijging van de oppervlakte met 10% leidt tot een stijging van de waarde met 10% van de gebouwwaarde, maar niet van de grondwaarde. Als de grondwaarde 30% van de totale waarde uitmaakt zal de totale waarde dus met ongeveer met 7% stijgen. In een meer gedetailleerde benadering kan deze relatie verfijnd worden. Bij een meer gedetailleerde berekening van de bouwkosten zal de waarde ook met een lager percentage stijgen (bijv. 9%) omdat een deel van de kosten (vaste kosten, kosten voor keuken en badkamer,...) gespreid worden over meer m².

Voor de inkomstenmethode bijv. geraamd op basis van de huurprijzen zal bovenvermelde relatie uit Vastmans, 2012 worden gehanteerd. In dat geval stijgt de huurwaarde en de totale waarde van de woning met 6% bij een stijging van de oppervlakte met 10%.

Omvang van het gebouw of programma is een belangrijke factor in verschillende gevalstudies, waaronder bijv. gevalstudie 4.5 m.b.t. bijkomende bouwlagen.

b) Omvang van het perceel

De waarde van een perceel hangt af van de oppervlakte en vorm. De prijs per m² is hoger voor kleine percelen, maar het is niet evident om deze relatie nauwkeurig te schatten omdat kleine percelen ook vaker dicht bij het stadscentrum liggen en daardoor een hogere prijs hebben en omdat percelen kleiner worden bij stijgende grondprijzen.

Voor bouwgrond hebben we een beperkte hedonische analyse gemaakt om het effect van perceelsgrootte te begroten. Hiertoe hebben we gerekend met de gemiddelde prijs en gemiddelde oppervlakte van de marktprijzen per kwartaal en per gemeente tussen 1990 en 2012 (30.000

observaties). Het gemiddeld perceel is 780 m² groot. We houden rekening met het jaar van verkoop en het gemiddeld inkomen in de gemeente in 2012. Deze eenvoudige analyse kan 85% van de variatie verklaren, wat relatief veel is voor een hedonische analyse. Dit model geeft dan aan dat bij een stijging van de oppervlakte van een perceel met 10% de prijs met 6% stijgt.

De meeste studies vinden ook een positief verband tussen perceelsoppervlakte en waarde van woningen (Sirmans, 2003). Scheurs vindt voor Limburg dat een stijging van het perceel met 10% de waarde van de woning met 17% doet stijgen. Als we rekening houden met een grondquotiënt van 30%, dan is dit effect vergelijkbaar met bovenvermelde analyse. Vastmans, 2012 schat de waarde van een extra m² tuin in op 35 €/m² tot 55 €/m² (op basis van de huurprijzen en beperkte hedonische analyse van de vraagprijzen voor bouwgronden). Perceelsoppervlakte is niet meegenomen in de analyse van Decoster, 2005. Visser, 2006 vindt een positieve relatie tussen perceelsgrootte en de prijs per m² woningoppervlakte die 3 keer groter is in een stedelijke dan in een landelijke omgeving.

c) Type van gebouw

In vergelijking met een open bebouwing hebben een gesloten en halfopen bebouwing een lagere marktprijs (respectievelijk -15% en -9% volgens Decoster, 2005). Omdat Decoster geen perceelsoppervlakte meeneemt is dit mogelijk ook een proxy voor perceelsoppervlakte. Scheurs vindt voor Limburg geen significant effect.

Vastmans vindt voor huurwoningen een relatie op basis van een andere typologie, waarbij eengezinswoningen, bungalows en duowoningen hoger gewaardeerd worden dan appartementen. Omgerekend is het effect tussen een eengezinswoning en een duowoning zo'n 15€ per maand of 3%. Voor appartementen daalt de waarde naarmate er meer appartementen in het gebouw zijn. Een appartement in een gebouw met 2 appartementen is 1.7% minder waard dan een open bebouwing, voor een appartement in een gebouw met meer dan 10 appartementen is dat 23 %.

d) Effect van veroudering

Fysieke en economische-functionele veroudering heeft een groot effect op de vastgoedwaarde. Leeftijd van een gebouw is het makkelijkst te kwantificeren maar is niet de enig verklarende factor. Onderhoud is eveneens belangrijk. Verder is de waardevermindering verschillend voor woningen die in verschillende periodes zijn gebouwd (stijl, kwaliteit gebruikte materialen).

Bijgevolg geven hedonische studies vrij uiteenlopende resultaten als enkel naar de leeftijd wordt gekeken. Voor België variëren de schattingen van -0.3 % per jaar (Scheurs) tot - 1.3 % (Decoster). Voor woningen gebouwd na 1945 schat Francke het in op -0.4 % (Amsterdam) tot -0.75 % (Heerlen) en in de meta analyse van Sirmans is de gemiddelde waarde voor de US -0.8 % per jaar.

De kamer van vastgoedexperten geeft als richtlijn een waardeverlies van 0.4 % per jaar voor woningen ouder dan 5 jaar (KAVEX, 2014). Bijkomend dient men rekening te houden met intensiteit van het gebruik en mate van onderhoud. Deze bijkomende elementen zijn nodig voor een taxatie van een specifieke vastgoed maar niet bruikbaar in de context van deze studie. Bij normaal gebruik en onderhoud zal een woning van 25 jaar oud nog een bijkomend waardeverlies hebben van 10 % of 0.4 % per jaar. Dit brengt het totale effect op -0.8 % per jaar, in lijn met de resultaten uit hedonische studies.

e) Besluit

Omvang van het programma of gebouw zijn sterk bepalende factoren voor de waarde van vastgoed. We zullen in de gevalstudies hier telkens mee rekening houden. In de mate dat gebeurtenissen of beslissingen de omvang of het programma bepalen zal dit in de waarde van het vastgoed worden gereflecteerd.

3.4.4 Bouwkosten

De waarde van vastgoed wordt eveneens bepaald door de kosten om de gronden bouwrijp te maken en te bebouwen en/of de bestaande gebouwen te verbouwen.

Voor generieke studies zoals voorliggende kunnen we de bouwkosten inschatten aan de hand van kengetallen voor bepaalde types gebouwen of werkzaamheden. Deze worden doorgaans uitgedrukt per m² bruto vloeroppervlakte of m³ bebouwing. In deze studie hanteren we hiertoe de volgende informatiebronnen.

- Voor private woningbouw van eengezinswoningen baseren we ons op een online berekeningstool voor kostprijs nieuwbouw woningen in België, van architectenbureau Paul van Welden (Paulvanwelden.be). Deze is op zijn beurt gebaseerd op de "eenheidsprijzenlijst woningbouw" (borderel prijzen) (Aspen, 2014). De berekeningstool laat toe om rekening te houden met het aantal m² bewoonbare oppervlakte, het type bebouwing (open, gesloten,...), afwerkingsgraad,....

We houden bij de berekening van de kosten met alle kosten, inclusief afwerking, keuken en BTW. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de orde van grootte van de kostprijzen.

De kosten hangen verder af van omvang, type bebouwing en graad van afwerking. De simulatietool geeft een bandbreedte van +/- 25 % in functie van graad van afwerking, (luxe versus bescheiden afwerking) en bouwwijze (afzonderlijke aannemers of sleutel op de deur formule). De bandbreedte op deze kosten is verder bepaald via vergelijking met andere kengetallen voor Vlaanderen (livios.be, eveneens op basis van de borderel prijzen (Aspen, 2014)) en voor Nederland (kengetallenKompas Bouwkosten)(Vonk, 2013).

Tabel 4 Inschatting bouwkosten voor een vrijstaande woning

Kosten posten	€/m ² bruto	%
Basis (bouw + architect)	1043	65%
Sleutel op deur	84	5%
incl. keuken sanitair	146	9%
incl. afwerking (schilderen, tuin,...)	53	3%
BTW (21 %)	278	17%
Totaal incl. BTW	1604	100%

Aannames: voor open bebouwing, gemiddelde afwerking, oppervlakte 250 m²

Bron: Vito, op basis rekentool architectenbureau Paul van Welden, april 2014 en richtprijzen livios.be

- Voor sociale woningbouw baseren we ons op de maximumprijzen voor betoelaging van de sociale huisvestingsmaatschappijen (VMSW, 2008). Deze eenheidskosten zijn lager dan voor private woningbouw door een meer systematische aanpak tijdens de ontwikkeling, door het toepassen van kostenbewuste ontwerpen en door een lager BTW tarief (6%).
- Voor aanleg van wegenis, nutsleidingen en groen bij verkavelingen hanteren we de eenheidsprijzen uit de studie naar planbaten (Stadim, 2008), getoetst aan andere informatiebronnen (Allaert, 2009; Vonk 2013). In de gevalstudie m.b.t. sociale huisvesting kunnen we specifieke informatie hanteren (paragraaf 4.6).
- Sommige kostenposten zijn zo context specifiek dat er geen betrouwbare kengetallen beschikbaar zijn. Dit is bijv. het geval voor sanering van bodemverontreiniging .

We merken tot slot nog op dat we ook rekening houden met de risico-opslag voor mogelijke meerkosten of minder opbrengsten. Dit doen we aan de hand van de rendementseis (zie verder, paragraaf 3.5).

Besluit:

De kosten om het vastgoed bouwrijp te maken en te bebouwen zijn belangrijke factoren voor de waarde van vastgoed. We zullen in de gevalstudies hier telkens systematisch mee rekening houden. In de mate dat gebeurtenissen of beslissingen deze kosten bepalen zal dit in de waarde van het vastgoed worden gereflecteerd.

3.4.5 Omgevingsfactoren

De boutade wil dat de waarde van vastgoed wordt bepaald door 3 factoren, met name ligging, ligging en ligging. Dit is dus een belangrijk element en we moeten onderscheid maken tussen functionele, fysieke en sociale omgevingskenmerken. Deze uiten zich op het niveau van de gemeente, van de wijk en van de straat.

a) Functionele omgevingskenmerken

De voornaamste factor is de nabijheid van functionele voorzieningen en met name de nabijheid van stedelijke kernen en werkgelegenheid. De verschillen in vastgoedprijzen tussen gemeentes kunnen we voor 66% verklaren door verschillen in gemiddelde inkomens (VITO, eigen berekeningen). Volgens De Bruyn, 2009 doet een 1% hoger inkomen in de gemeente de huisprijzen met 0.5% stijgen.

In een meer gedetailleerde hedonische analyse kan men deze verschillen verder verklaren door nabijheid van stedelijke kernen, hetzij gemeten via afstand of via reistijden. Voor Vlaanderen is nabijheid tot de provinciale hoofdsteden belangrijk, en dit enkel voor transport met de wagen (De Bruyn, 2006). Een verlenging van de afstand met 1 km verlaagt de woningprijs met 0.08 %. Voor Wallonië vindt de Bruyn andere effecten, zoals het belang van nabijheid tot Brussel. Cavailhes, 2010, verklaart de prijsverschillen tussen gemeentes voor bouwgrond op basis van afstanden tot stedelijke kernen en vindt gelijkaardige resultaten als De Bruyn. Het belang is groter voor de nabijheid tot Brussel en Leuven dan voor de centrumsteden. Deze resultaten zijn in lijn met de waardes uit buitenlandse studies.

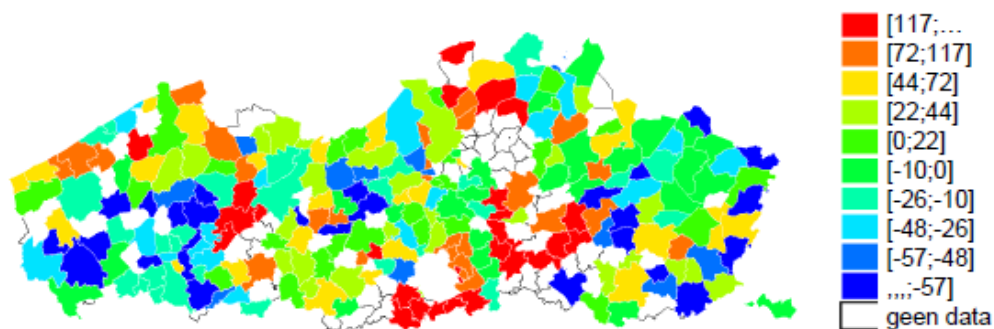
De Bruyn vindt voor Vlaanderen en België geen positieve effecten voor nabijheid van een station, maar in een analyse voor België wel voor reistijd met de trein naar Brussel. Voor Nederland vind het CPB een positieve relatie tot op 500 meter van het station. Het effect is het grootst op 300 meter van het station, omdat de voordelen dichterbij het station ten delen worden gecompenseerd door hinder door het station (Ossokina (2010)).

b) Belang omgevingskenmerken voor woonfunctie in Vlaanderen

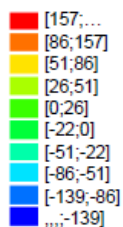
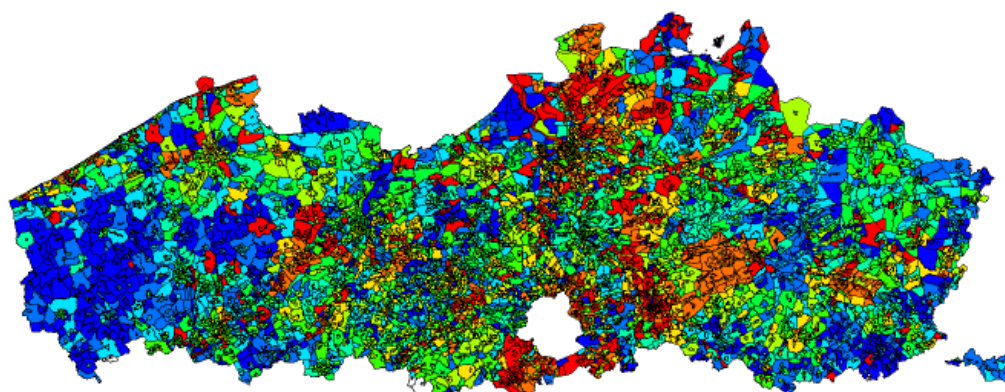
Het is dus van belang om bij bepaling van de waarde van het vastgoed rekening te houden met de locatie (gemeentelijk vlak). Als we de residu waarde hanteren gebruiken we de resultaten uit de hedonische studie van Vastmans, 2012 om de huurprijzen te berekenen (zoals toegepast in de online tool huurschatter.be). In dat kader kunnen we rekening houden met locatie, zowel op het vlak van de gemeente als op het vlak van de wijk. De kaartjes in figuur 5 illustreren de variatie van prijzen voor wonen in functie van de locatie op het niveau van de gemeente en van de wijk (statistische sectoren).

De huurprijs voor een woningen in een rode gemeente of wijk is tot 300 euro per maand hoger dan een vergelijkbare woning in een blauwe gemeente of wijk. De kaart met het gemeente effect illustreert ten eerste het effect van de nabijheid van stedelijke kernen zoals Brussel, Antwerpen, Gent, Brugge of Leuven. De kaart met het wijk-effect toont verder dat er binnen eenzelfde gemeente nog steeds grote verschillen zijn. Deze verschillen weerspiegelen zowel fysieke omgevingskenmerken (bijv. nabijheid kust) als functionele kenmerken (nabijheid steden en binnen steden nabijheid winkels, scholen,...) als sociale kenmerken (wijk).

Locatie effect op niveau gemeente



Locatie effect op niveau van de wijk (statistische sector)



Interpretatie:

Huurprijzen voor gelijkaardige woningen zijn in de rode zones zijn 300 € per maand duurder dan in de donker blauwe zone

Bron: Vastmans, 2012

Figuur 5: Effect van locatie op de huurprijzen, met onderscheid tussen effect op niveau van de gemeente (boven) en van de wijk (statistische sector) beneden

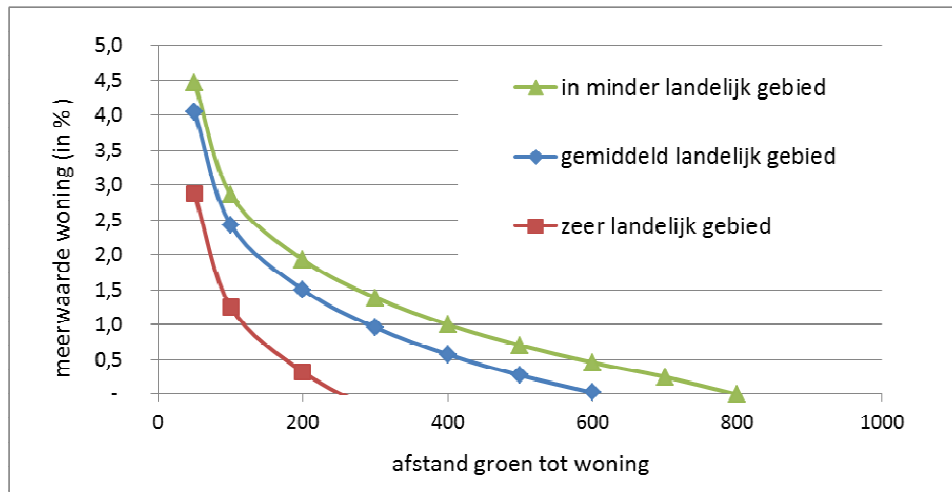
c) Effect van nabijheid van groen op vastgoedwaarde

Uit een literatuuroverzicht van 116 studies besluit Kroll, 2010 dat nagenoeg alle studies aangeven dat we een meerwaarde mogen toerekenen aan woningen in de nabijheid van groene ruimtes. Deze relatie wordt ook bevestigd door niet-kwantitatieve elementen zoals schattingen van het belang door makelaars (Bervaes, 2004; Wagteveldt, 2010) en kandidaat-kopers (Brouwer, 2007). Hoewel de meerderheid van de studies Amerikaans zijn, zijn er ook veel studies in Europese landen, die deze relatie bevestigen (Nederland: Luttik, 1997, Bervaes, 2004, Brouwer, 2007; Frankrijk: Joly, 2009; UK: Smith, 2010; Gibons, 2011; Spanje: Morancho, 2003; Finland: Tyrvanen, 2001).

Voor België heeft Brechet, 2009, in het kader van een studie naar het effect van geluidshinder op woningprijzen, een positieve relatie gevonden tussen woningprijzen en de mate waarin mensen

tevreden zijn met groene ruimte in hun omgeving. De Bruyn , 2006, vind eenzelfde relatie voor de Belgische huizenmarkt. De indicator waarmee de hoeveelheid groen gemeten wordt (tevredenheid) maakt dat de resultaten van deze studies niet onmiddellijk toe te passen zijn.

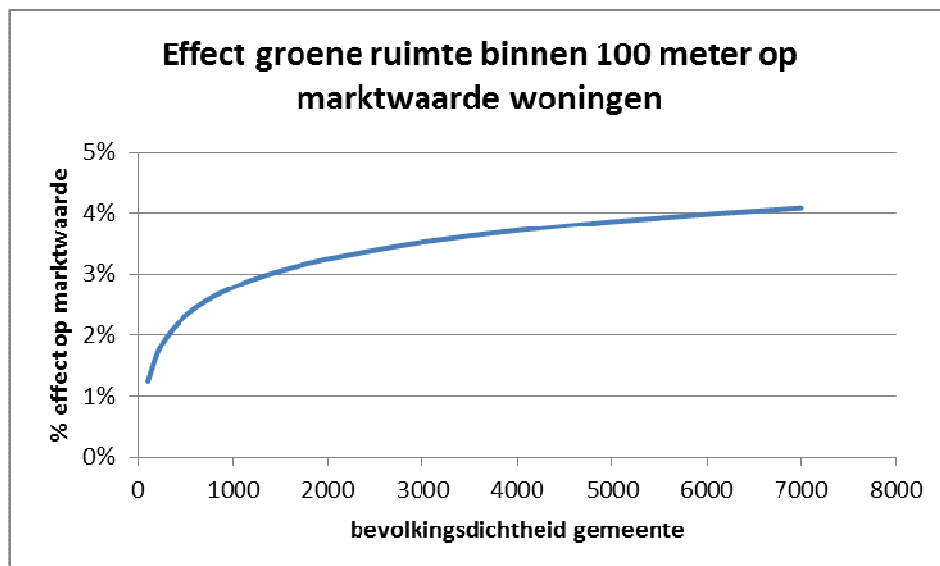
De studies verschillen onderling sterk naar het soort groen (stadspark, bos, landbouwgebied), de ruimtelijke context (stad, platteland) en de afstand waarover de effecten zijn bekeken. We schatten deze impact in op basis van een meta analyse van waardes uit de literatuur (Brander, 2011). De functie toegepast voor Vlaanderen is weergegeven in de onderstaande figuren 6 en 7. Figuur 6 illustreert dat de meerwaarde het hoogst is voor woningen die direct grenzen aan het gebied en uitdooft voor woningen op een 600-tal meter. Het effect geldt voor alle types van groene ruimte, inclusief landbouw.



Bron: Vito, 2014, op basis Brander, 2011

Figuur 6: Effect van groene ruimte op marktwaarde woning in functie afstand groen tot woning

Figuur 7 illustreert dat de waarde voor woningen op 100 meter van groen varieert van 1 % (voor landelijke gebieden) tot 4 % voor stedelijke gebieden.



Bron: Vito, 2014, op basis Brander, 2011

Figuur 7: Effect van groene ruimte binnen 100 meter van woning op marktwaarde woning

Samengevat kunnen we stellen dat er een zeer significant maar beperkt effect is van groene ruimte op woningprijzen. We kunnen de orde van grootte inschatten aan de hand van de resultaten van de meta analyse, met name van 1% tot 3 %, afhankelijk van de bevolkingsdichtheid.

Voor bedrijven zijn er nauwelijks studies die het effect tussen aanwezigheid van groen en waarde vastgoed onderzoeken. Een studie voor de UK geeft aan dat bedrijven zelf groen wel positief waarderen, maar dat projectontwikkelaars daar geen rekening mee houden. Er is ook kwalitatieve informatie die aangeeft dat werknemers werken in een groen kader positief waarderen, met een positief effect op de aantrekkelijkheid van groene locaties. Er zijn onvoldoende studies om dit potentiële effect te kwantificeren, en kwantitatief mee te nemen in de studies.

d) Besluit

Omgevingsfactoren zijn een belangrijk element. De beslissingen en gebeurtenissen bepalen weliswaar niet deze omgevingskenmerken, maar de ligging bepaalt wel de totale waarde en dus mee de meer- of minwaardes.

In de gevalstudies met woonfunctie zullen we er systematisch rekening mee houden door de huurschatter te hanteren, die effecten op niveau van de gemeente en wijk meeneemt. Verder zullen we op het straatniveau rekening houden met de eventuele aanwezigheid van groen. In enkele gevalstudies hebben de beslissingen of gebeurtenissen immers effect op de aanwezigheid van open groene ruimte voor de omwonenden, en op deze wijze wordt dit systematisch verrekend.

3.4.6 Andere factoren m.b.t. bedrijventerreinen

De waarde van bedrijventerreinen is – ook internationaal gezien - een nauwelijks onderzocht thema (Beekmans, 2013). We hebben informatie m.b.t. relevante factoren uit een studie voor Nederland naar de waarde van bedrijventerreinen, met focus op vervallen stedelijke gebieden (Beekmans, 2013). De studie is niet gebaseerd op marktprijzen maar op de WoZ-waarde van het bedrijven terrein. Het feit dat men deze parameter hanteert illustreert ook hoe moeilijk marktprijzen voor bedrijventerreinen te verkrijgen en/of te interpreteren zijn.

Voor de streek rond Gent heeft men een vergelijkende hedonische analyse gemaakt van de kosten van bouwgrond en bedrijventerreinen (Torremans, 2010). Het besluit is dat de prijsvorming voor bedrijven terreinen sterk verschilt van bouwgronden. Voor bedrijventerreinen zijn vooral de kosten voor verkaveling en inrichting doorslaggevend. Dit betreft vooral wegenis en nutsvoorzieningen terwijl groenvoorziening minder belangrijk is. De studie bekijkt de kosten voor bedrijfsterreinen in 10 gemeenten en aangeboden door drie verschillende verkavelaars (intercommunales en gemeentes). De studie heeft geen exacte prijzen, maar heeft indicatieve prijzen die verschillen van 55-65 €/m² tot 95-100 €/m². Deze prijzen weerspiegelen dus een mix van marktelementen en verkoopstrategieën. Enerzijds zijn de prijzen het hoogst in gemeenten het dichtst bij Gent en bij de E17. Anderzijds weerspiegelen de prijzen de strategie van de verkavelaar. Sommige intercommunales hanteren een marktgericht strategie om de inkomsten uit de verkaveling te maximaliseren. Andere verkavelaars hebben een andere strategie en verkopen terreinen aan kostprijs + winstmarge of zelfs onder de kostprijs om bedrijven aan te trekken.

We zullen met deze elementen rekening houden in de gevalstudie met verkaveling van bedrijventerreinen (paragraaf 4.3).

3.5 Werkwijze voor de gevalstudies

In de gevalstudies zullen we volgende werkwijze hanteren om de meer en minwaardes in te schatten.

3.5.1 Situering van de gevalstudie

We beginnen met een beschrijvende analyse van de gebeurtenissen en de gevolgen ervan voor de waarde van vastgoed (zie schema in figuur 1). Vervolgens bekijken we welke factoren in deze case de omvang van meer- en minwaardes zullen beïnvloeden. We maken hierbij onderscheid tussen invloed

op bestemming, omvang van gebouw of kavel voor bebouwing, de omgevingsfactoren en kosten. We kijken verder welke compensatiemechanismen eventueel van toepassing zijn.



Figuur 8: Voorbeeld van samenvattend schema per gevalstudie.

3.5.2 Begroting van de waardeverandering

In een volgende stap begroten we de meer of minwaardes. Hiertoe maken we een inschatting van de marktwaarde voor en na de gebeurtenis. In de gevalstudies zoeken we naar een evenwicht om enerzijds alle cases systematisch en op dezelfde wijze te evalueren, en anderzijds toch rekening te houden met specifieke kenmerken of beschikbaarheid van data. We proberen systematisch verschillende methodes en bronnen te gebruiken om de resultaten onderling te toetsen.

Afhankelijk van de gevalstudie en methode kijken we naar de marktwaarde van het perceel of van het perceel + opstal (gebouw, eventueel outillage). We drukken de marktwaarde van het perceel of uit in k€ voor 2014. Dit is de centrale eenheid om de waarde voor en na een gebeurtenis te evalueren.

Om deze waarde makkelijker te kunnen plaatsen drukken we ze ook vaak bijkomend uit in €/m².

We wensen in de gevalstudies vooral te kijken naar de orde van grootte van mogelijke effecten, en de bepalende factoren. We maken daarom systematisch een lage en een hoge schatting, op basis van de bandbreedtes in de data en/of aannames. We maken geen beste schatting.

In een enkel geval (bijv. planologisch attest, paragraaf 4.3) maken we wel een gemiddelde schatting, met name als het nodig is om op een eenvoudige wijze de huidige situatie met 5 mogelijke hypothesen te vergelijken. In andere gevallen (zoals bij sociale huisvesting, paragraaf 4.6) hebben we project specifieke data zodat we geen bandbreedte hoeven te gebruiken.

Methodes en data.

De meest gehanteerde methode doorheen alle gevalstudies is deze van de *residuele waarde* methode. Deze methode geeft immers veel vrijheid en laat toe om systematisch de waarde te bepalen van verschillende bestemmingen en functies (wonen, bedrijven, landbouw), en hierbij rekening te houden met verschillen in de omvang en kenmerken van bebouwing en de invloed van gebeurtenissen op de kosten en de rendementseisen.

Voor de toepassing van deze methode op de functie wonen hanteren we systematische de volgende bronnen :

- huurinkomsten (in €/maand) schatten we op basis van de hedonische studie van Vastmans, 2012, zoals toegepast in de online simulatie tool huurschatter.be. Aan de hand van deze tool

berekenen we voor de precieze locatie van de gevalstudie de verwachte huurinkomsten. Deze simulatietool laat toe om heel goed rekening te houden met omvang (bewoonbare oppervlaktes), kenmerken van het gebouw en de ligging op het niveau van de gemeente en de wijk (zie figuur 5).

Waar mogelijk zijn de bewoonbare vloeroppervlaktes gebaseerd op concrete vergunningen.

We bepalen voor de huurinkomsten een bandbreedte, die rekening houdt met andere factoren waarvoor we aannames moeten maken, zoals concrete invulling van de ruimte (aantal slaapkamers) of de appreciatie van de directe omgeving door de bewoner (veiligheid, hinder). Waar zicht op open groene ruimte relevant is hanteren we voor de hoge schatting een opslag van 3 % voor woningen met zicht op groen.

Verder is deze rekentool vooral gericht op het goedkopere segment uit de huur- en woningmarkt, en worden we in de gevalstudies vaak geconfronteerd met bijv. oppervlaktes die buiten de scope van de tool vallen. In deze gevallen extrapoleren we de resultaten uit de berekeningstool op basis van het aantal m² bewoonbare oppervlakte en via een niet lineaire relatie (10 % meer oppervlakte geeft een meerwaarde van 6 %).

Deze tool is enkel van toepassing voor kleine, marginale veranderingen in een wijk, zoals het bebouwen van een perceel. Hij laat niet toe om het effect van het grote veranderingen op het niveau van een hele wijk voor die locatie in te schatten.

Voor sociale huurwoningen zijn specifiek tarieven van toepassing en hanteren we de gemiddelde huurprijzen in Vlaanderen en voor die huisvestingsmaatschappij.

Voor landbouw hanteren we de pachtprijzen, op basis van gemiddelde data voor de provincie, landbouwstreek, en teelt.

Voor industrie maken we een gevals specifieke interpretatie op basis van informatie over het kadastraal inkomen.

- Kapitalisatie van de huurinkomsten en rendementseisen.

Woonfuncties (private woningbouw)

We hanteren één rendementseis (3 %) voor de gevalstudies rond private woningbouw en voor landbouw (verpachte landbouwgronden). Dit is een reële rendementseis omdat we voor deze vereenvoudigde berekeningen abstractie maken van de verwachte stijging van huurinkomsten over de tijd als gevolg van inflatie en inkomensstijging. We merken op dat men in de praktijk daar wel vaak mee rekening houdt, maar anderzijds dan ook hogere rendementseisen hanteert.

Het gaat verder in de gevalstudies vaak om de situatie van een eigenaar-bewoner, die de investering in een eigen huis beschouwt als een veilige investering en dus geen of een beperkte risico opslag hanteert, een stuk eigen middelen investeert en kan genieten van fiscale tegemoetkomingen (woonbonus). We kunnen binnen het bestek van deze studie geen gedetailleerde berekeningen die al deze elementen in rekening brengen.

Deze rendementseis van 3 % weerspiegelt de huidige situatie met lage intrestvoeten. De rentevoeten voor hypothecair leningen zijn voor 2014 rond de 3 %, wat bij een inflatie van 0,8 % leidt tot een reële rentevoet van 2,2 %.

Anderzijds maken we in de vereenvoudigde berekening abstractie van de onderhouds- en herstelkosten voor de woning, of hanteren we geen risico opslag.

Onze berekeningen voor de gevalstudies geven aan dat we aan de hand van deze rendementseis we er in vrij goed in slagen om via de residu methode de huidige prijzen voor bouwgrond te simuleren. Als we aannemen dat we een redelijke schatting kunnen maken van de huurinkomsten en de bouwkosten, suggereert dit dat deze

rendementseis een redelijke inschatting is voor de huidige context m.b.t. rentes, inflatie, fiscaliteit en de verwachte evoluties.

Woonfuncties (sociale huisvesting)

Voor de gevalstudie van sociale woningbouw hanteren we ook deze rendementseis. Deze eis simuleert vrij goed de situatie waarbij de huisvestingsmaatschappij een renteloze lening kan aangaan over een periode van 33 jaar, en elk jaar 1/33 of 3 % van de kosten moet afbetalen.

Industrie

Voor gevalstudies met industrie rekenen met aangepaste hogere rendementseisen (7% en 10 %), op basis van de literatuur (De Groof, 2003). Deze eisen hebben ten dele betrekking op investeringen in vastgoed, maar ook voor een deel installaties, waarvoor hogere risico's gelden en hogere rendementseisen van toepassing zijn.

Onzekerheden en effect van mogelijke evoluties

De rendementseis heeft een heel grote invloed op de huidige waarde van de verwachte inkomsten (huur) uit het gebruik van vastgoed, en dus op de residu waarde van grond met harde bestemmingen (wonen, industrie). De ingeschatte reële rendementseis weerspiegelt de huidige omstandigheden m.b.t. rente, verwachte inflatie, verwachte evolutie vastgoedprijzen, fiscaliteit, etc. Indien deze factoren wijzigen (of de verwachtingen m.b.t. deze factoren) zal ook deze eis veranderen, en dit kan grote effecten hebben op de residu waarde voor gronden.

Binnen de context van onze studie maken we in de gevalstudies abstractie van de onzekerheden m.b.t. rendementseisen en de effecten van mogelijke veranderingen. We hanteren bijgevolg één enkele rendementseis, en consistent in de verschillende gevalstudies, om zo beter te focussen op hoe ruimtelijke gebeurtenissen ingrijpen op de vastgoedwaarde. Dit vermijdt dat deze effecten worden ondergesneeuwd door variaties op deze parameter.

- Kosten: Voor private woningbouw rekenen we met de simulatietool voor bouwkosten van nieuwbouwwoningen van het architectenbureau paulvanwellen.be., op basis van eenheidsprijzen voor Vlaanderen (zie hierboven, paragraaf 3.4.4). We hanteren een lage en hoge schatting. De lage schatting (eenvoudige afwerking) komt overeen met de kengetallen voor Nederland (kengetallenKompas Bouwkosten)(Vonk, 2013).

Voor verkaveling hanteren we de kengetallen uit de literatuur (Stadim, 2008).

Voor sociale woningbouw hanteren we richtprijzen uit de normering voor aankoop gronden en bouwen (VMSW, 2008).

De residu methode laat toe om de grondwaarde van het perceel in te schatten. De residu methode wordt in gevalstudie 1 toegepast voor het bebouwen van een perceel (paragraaf 4.1) , en wordt in dat kader het meest uitvoerig toegelicht. In de daaropvolgende gevalstudies is de informatie en toelichting beperkter, en vooral gericht op specifieke elementen.

Ten tweede hanteren we systematisch de *comparatieve methode*, op basis van de publieke statistieken m.b.t. marktprijzen voor verkoop van vastgoed in die gemeente (FOD economie). Om de bandbreedte te bepalen hanteren we – tenzij anders vermeld – de gemiddelde waarde voor de lage schatting en de Q75 waarde (3^e kwartiel waarde) voor de hoge schatting. We toetsen of de gemiddelde oppervlaktes van de verkopen overeenkomen met deze van het perceel. Indien niet, dan corrigeren we de marktprijzen voor verschil in omvang, op basis van de relatie uit de literatuur die aangeeft dat een stijging van de oppervlakte met 10 % leidt tot een stijging van de waarde met 6 %.

Illustratie van toepassing van de comparatieve methode

In deze methode hebben we enkel data met onderscheid op het niveau van de gemeente. We hebben dus bijkomende stappen nodig om verder in detail locatie effecten te analyseren.

In de volgende paragraaf illustreren we dit aan de hand van de schatting van de prijs van bouwgrond in het Zuidwesten van Leuven.

In de context van een gevalstudie uit paragraaf 4.8 hebben een waardebeoordeling voor 1999 nodig voor een perceel bouwgrond van 900 m², aan een uitgeruste straat, in de omgeving van Leuven. We hanteren hiertoe de methode van de vergelijkingspunten en doorlopen drie stappen.

- We selecteren de transactiepreisen voor bouwgrond in de betrokken regio, en gebruiken data voor 3 opeenvolgende jaren (1998-2000) om effecten van individuele verkopen te beperken (Goffette-Nagot, 2010). De gemiddelde perceel grootte is vergelijkbaar met deze van het te schatten perceel. Omdat de perceel grootte in het eerste kwartaal van 1998 duidelijk kleiner was weerhouden we dit niet.
- Verder vinden we geen elementen die aanleiding geven tot duidelijke meer of minwaarden. Het perceel is gelegen aan een uitgeruste weg (+), dichtbij de oprit naar Brussel (+) en universiteit (+) en in een landelijke omgeving met veel groen (+). Anderzijds ligt het iets verder weg van het centrum van Leuven (-) en is er mogelijk lawaaihinder (-).
- Op basis van deze overwegingen is de bandbreedte 65 tot 99 €/m² (gemiddelde alle verkopen, Q75 van de verkopen).

Deze illustratie geeft enerzijds aan dat de bandbreedte binnen één gemeente en jaar ook nog vrij breed is, en dat een bijkomende analyse of toetsing nodig is om een onderbouwde inschatting van de marktwaarde te kunnen maken.

3.5.3 Effect op omliggende percelen

Het al dan niet bebouwen van een perceel heeft effecten op de omgeving, door het vrijwaren van of verlies van groene ruimte. Dit heeft effecten op de omliggende percelen.

We begroten dit effect op basis van de bandbreedte uit de hedonische studies (1% -5 %), en toegepast op de waarde van de woningen uit die gemeente (FOD financiën). Hiertoe hanteren we – tenzij anders gespecificeerd - de Q75 voor gewone woningen of villa's, afhankelijk van de gevalstudie.

3.5.4 Vergelijking met compensaties en conclusies

Naast de waardeverandering wordt ook beschreven welke compensatie-instrumenten eventueel van toepassing zijn en welke compensaties effectief worden betaald. De 'compensaties' worden vervolgens vergeleken met de 'financiële consequenties' van ruimtelijke gebeurtenissen.

4 Gevalstudies

Binnen dit hoofdstuk worden 13 gevalstudies onderzocht. Deze gevalstudies werden gebaseerd op concrete en bestaande projectgebieden in de ruime noordrand rond Brussel, rekening houdend met het bestaande wetgevend en regelgevend kader in Vlaanderen anno februari 2014. Om reden van privacygevoeligheid van bepaalde data werden plaats- en identiteitsgegevens verwijderd en beperkt dit rapport zich tot de relevante conclusies. Voor meer concrete informatie omtrent deze cases kan men zich wenden tot Ruimte Vlaanderen.

Binnen de gevalstudie noordrand Brussel werden volgende cases bestudeerd:

1. Impact van het bebouwen van een perceel
2. De herbestedding van een bedrijventerrein met mogelijks planbaten
3. Herbestedding na planologisch attest
4. Verkaveling na principieel akkoord tot aansnijding woonuitbreidingsgebied
5. Vergunbaarheid van bijkomende woonlagen
6. Functiewijziging van gemeenschapsvoorzieningen naar sociale huisvesting
7. Afwerkingsregel
8. Planschade
9. Kapitaalschade
10. Basisrechten zonevreemde constructies
11. Watertoets
12. Brownfieldconvenant zonder herbestedding
13. Brownfieldconvenant met herbestedding

Tabel 5 geeft aan dat de gevalstudies verschillende functies en bestemmingen betreffen, en dat er maar enkele gevalstudies zijn met toepassing van compensatie instrumenten.

Tabel 5 : Overzicht van de gevalstudies

Omschrijving gevalstudie	Bestemmingen/functies						compensaties
	Wonen	bedrijf	kantoor	Landbouw	natuur	andere	
1 Bebouwen perceel	x			x			
2 Herbestedding bedrijventerrein		x					(x)
3 Planologisch attest zonevreemd bedrijf		x			x		
4 Principieel akkoord verkaveling	x			x			
5 Vergunning bijkomende woonlagen	x						
6 Functiewijziging sociale huisvesting	x					x	
7 Afwerkingsregel	x			x			
8 Planschade bouwverbod herbestedding	x			x			x
9 Kapitaalschade landbouw naar natuur				x	x		x
10 Basisrechten zonevreemde constructies	x						
11 Watertoets	x			x			
12 Brownfieldconvenant zonder herbestedding	x	x	x			x	
13 Brownfieldconvenant met herbestedding	x	x	x			x	

x Functie relevant in gevalstudie

Om effecten van beslissingen te bestuderen moeten we de situatie voor en na een beslissing vergelijken, hoe dit kenmerken beïnvloedt met financiële consequenties voor de marktwaarde en welke compensatie-instrumenten in werking treden. Op basis van deze gegevens gebeurt een indicatieve inschatting van de effectiviteit van het onderzochte herverdelingsmechanisme.

4.1 Impact van het bebouwen van een perceel

1. Situering gevalstudie en gebeurtenissen

In deze case onderzoeken we de effecten van het bebouwen van een perceel.

Het gaat om een perceel bouwgrond in de Noordrand van Brussel, aan de rand van een dorpskern, in woongebied en met een verkavelingsvergunning voor half-open bebouwing. Het is vrij landelijk gelegen in een netwerk van woonstraten met lintbebouwing van voornamelijk open bebouwing met grote tuinen. De wijk is omringd met groene open ruimte. Het perceel zelf is een deel van één van de laatste onbebouwde percelen in die dorpsrand. Het perceel is 450 m², geschikt voor een eengezinswoning, half-open bebouwing met een bouwvolume van 240 bruto m² (15 m x 9 m op gelijkvloers en 12 m x 9 m voor 1^e verdieping).



Figuur 9: samenvattend schema gevalstudie bebouwen van een perceel

2. Waardeverandering vastgoed

De impact van de bebouwing op de gebruikswaarde en grondwaarde van het perceel kunnen we het beste in kaart brengen aan de hand van de residu methode voor de waardering van bouwgrond en de kapitalisatie van de huurinkomsten. Het laat toe om rekening te houden met enkele belangrijke bepalende elementen zoals het volume en kenmerken van de bebouwing en de ligging van het perceel. De verschillende stappen, resultaten en aannames zijn opgelijst in tabel 6.

Situatie na bebouwing

De huurinkomsten zijn ingeschat aan de hand van de online simulatietool huurschatter.be (op basis van Vastmans, 2012) en zijn specifiek berekend voor het omschreven gebouw (half open bebouwing, 210 m² netto vloeroppervlakte) en voor het specifieke adres. Op deze wijze wordt rekening gehouden met de specifieke locatie op het niveau van de gemeente en de wijk (statistische sector) binnen die gemeente. Enerzijds zijn de huurprijzen vrij hoog, wat de nabijheid van Brussel en stedelijke functies reflecteert. Anderzijds zijn de huurprijzen er zo'n 5 % lager dan bijv. in het centrum van dat dorp omdat het aan de rand gelegen is. Enkele meer subjectieve omgevingsfactoren (hinder, aantrekkelijkheid omgeving,...) moeten door de gebruiker zelf geschat worden en dit levert een bandbreedte op van +/- 8% op de schattingen. Verder zijn er nog enkele factoren die kunnen variëren, zoals het aantal kamers en de aanwezigheid van een garage. De bandbreedte op de schatting van de huurinkomsten weerspiegelt al deze elementen. Op die locatie is de verwachte huurprijs van dergelijke woning 1100 tot 1340 € per maand. De resultaten zijn getoetst aan de gevraagde huurprijzen op immo-websites voor deze gemeente.

We rekenen dit verder om naar de totale jaarlijkse huurinkomsten (lijn 5) , rekening houdend met opcentiemen op het kadastraal inkomen voor die gemeente en provincie. We gaan uit van bewoning door de eigenaar, zodat we niet hoeven rekening te houden met mogelijke kosten van leegstand of verhuurkantoor. Het resultaat (13 tot 16 k€) (= 12 x maandelijkse huurinkomsten) is een goede indicator voor de jaarlijkse gebruikswaarde van het perceel + gebouw.

We kunnen deze indicator verder kapitaliseren tot één bedrag door hem te delen door de rendementseis. We hanteren hier 3 %, conform de methodiek beschreven in 3.5.2. De totale waarde van de gebruiksfunctie voor dergelijke woning, op die plaats en bij deze aannames varieert van 420 k€ tot 520 k€ (lijn 6).

De kosten voor bebouwing zijn ingeschat aan de hand van online simulatietool voor bouwkosten van nieuwbouwwoningen (architectenbureau paulvanwellen.be.), op basis van eenheidsprijzen voor Vlaanderen. We houden rekening met de omvang van het gebouw (bruto oppervlakte), type bebouwing (ééngezinswoning half open bebouwing) en rekenen inclusief alle kosten voor afwerking, architect en inclusief BTW. De bandbreedte tussen hoge en lage schatting reflecteert verschillen in graad van afwerking (luxe versus bescheiden afwerking; op basis van de simulatietool) en verschillen in bronnen (bovenvermelde simulatietool versus kengetallen voor Vlaanderen (livios.be) en Nederland (Vonk, 2013). Op basis van deze bronnen en aannames zijn de kosten ingeschat op 310 tot 368 k€ (lijn 7).

De residu waarde van de grond is dan 111 k€ tot 146 k€. Als we rekening houden met de 12 % registratierechten komt de grondwaarde per m² neer op 220 tot 290 €/m². Dit stemt overeen met de bandbreedte van de marktprijzen voor bouwgrond in die gemeente, met name 217 €/m² (de gemiddelde prijs) tot 360 €/m² (Q75 referentieprijis).

De grondquote (aandeel grond in de totale waarde van grond plus opstal) is bij deze aannames 27 % tot 29 %, wat goed overeenstemt met de waardes uit de literatuur (Francke, 2011).

Tabel 6 : Impact van de bebouwing van een perceel (gevalstudie)

N°	Stap in de analyse	Waardering vastgoed		Opmerkingen
		Lage schatting	Hoge schatting	
Jaarlijkse huurinkomsten				
1	Bruto huurinkomsten (€-maand)	1.107	1.340	210 m ³ NVO
2	Bruto huurinkomsten (k€-jaar)	13	16	12 maand verhuurd
3	OV Kadastraal inkomen (k€-jr)	-0,65	-0,65	
4	Andere kosten (k€ jr)	0	0	
5	Netto huurinkomsten (k€-jr)	13	15	= (2) – (3) – (4)
Waardering grond				
6	Kapitalisatie huurinkomsten (3%)(k€)	421	514	3 % rendementseis,
7	- Bouwkosten woning (k€)	-310	-368	240 m ² BVO, incl. BTW
8	Bruto residu waarde perceel (k€)	111	146	= (6) – (7)
9	Netto residu waarde perceel (k€)	99	130	- 12% registratierechten
10	Residu waarde bouwgrond in €/m²	220	290	Opp. perceel = 450 m ²
11	Grondquote	26%	28%	= (8)/(6)

NVO = netto vloeroppervlakte; BVO = Bruto vloeroppervlakte; OV = Onroerende Voorheffing.

Situatie voor bebouwing, gebruik als landbouwgrond

In de situatie voor bebouwing is de gebruikswaarde deze van landbouwgrond. We kunnen dit inschatten aan de hand van de pachtprizen voor deze regio. Uitgaande van een pacht prijs van 260 €/ha-jaar komt dit neer op 12 €/jaar voor dergelijk perceel. Dit weerspiegelt enerzijds de lagere

gebruikswaarde in geval van landbouw, maar ook voor een stuk de reglementering van de pachtprizen in Vlaanderen.

3. Compensaties

Er is hier geen compensatiemechanisme van toepassing.

4. Conclusie

Door bebouwing van een perceel bouwgrond dat in gebruik is voor landbouw, stijgt de gebruikswaarde van het perceel heel sterk. De vastgoedwaarde van het perceel plus de opstal (gebouw) is eveneens gestegen. De omvang hangt af van de kenmerken van het gebouw (bewoonbare oppervlakte) en de ligging.

De residuele grondwaarde hangt op zijn beurt af van de rendementseisen voor kapitalisatie van de huurinkomsten en van de bouwkosten. De grondwaarde uitgedrukt in €/m² hangt ook sterk af van de oppervlakte van het perceel, met hogere waardes voor kleinere percelen.

4.2 De herbestemming van een bedrijventerrein met mogelijks planbaten

1. Situering gevalstudie en gebeurtenissen

In deze case onderzoeken we de effecten van een herbestemming van een bedrijventerrein met mogelijks planbaten.

Het gaat om een perceel van ruim 9 ha dat volgens het gewestplan van 1973 gelegen is in gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. In het kader van het GRUP VSGB wordt de bestemming omgezet naar “Specifiek regionaal bedrijventerrein voor luchthavengebonden bedrijven, categorie “industrie”.



Figuur 10: samenvattend schema gevalstudie herbestemmen bedrijventerrein

2. Waardeverandering vastgoed

De meerwaarde van de herbestemming kunnen we inschatten op basis van de vergelijking van de situatie voor en na herbestemming.

Waardeverandering = waarde bij situatie na bestemmingswijziging (luchthavengebonden bedrijven) – waarde situatie na bestemmingswijziging (openbaar nut).

Het perceel was en is in gebruik (bijv. magazijnen) voor activiteiten verbonden met de luchthaven. Deze constructies zijn voor de invoering van het VSGB vergund uitgaande van het feit dat dit gemeenschapsvoorzieningen zijn (gelinkt aan de activiteiten van de luchthaven). Het invoeren van het VSGB heeft bijgevolg geen wijziging van de mogelijkheden tot gevolg.

Er zijn geen goede kengetallen om “gemeenschapsvoorzieningen gelinkt aan de activiteiten van de luchthaven” te waarderen omdat dit een heel specifiek vastgoed is. De algemene kengetallen m.b.t. gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen voor openbaar nut lijken weinig relevant. Deze bestemming heeft een gemiddelde waarde van 2,3 €/m² op basis van de gemiddelde prijs voor percelen voor percelen groter dan 0,5 ha (Stadim 2008). Deze waarde is vergelijkbaar met deze voor landbouw en niet toepasbaar voor percelen die voor luchthaven gebonden industrie worden gebruikt.

Het kadastraal inkomen voor een geselecteerd perceel illustreert dat de reële gebruikswaarde veel hoger is (ook al gaat het dan om waarde van grondaandeel, gebouwen en outillage) en vergelijkbaar is met deze van industrie terreinen. Er zijn ons geen beperkingen gekend die de optimale werking van het bedrijf beperken, zoals dat bijv. het geval is voor zonevreemde bedrijven. Wel zal de herbestemming een grotere rechtszekerheid voor de bedrijven geven, omdat er minder zekerheid is voor het vergunnen van bedrijven in een gebied van openbaar nut.

3. Compensaties

Er is hier geen compensatiemechanisme van toepassing. Door de wijziging van bestemmingscategorie werd een compensatie eerst mogelijk geacht (grafisch register). Doch bij de uiteindelijke vaststelling werd op basis van de voorziene vrijstellingsregels (art 2.6.5) de planschade vrijgesteld. Dit illustreert dat de indicatoren voor planbaten (op basis van de gemiddelde waarden van deze bestemmingscategorieën) voor deze gevalstudie niet relevant zijn.

4. Conclusies

Binnen deze case werd de omzetting van een harde naar een andere harde bestemming onderzocht. Hier gelden slechts beperkte bandbreedtes voor al dan niet gerealiseerde meerwaarden. Binnen de onderzochte case is niet duidelijk of de desbetreffende bedrijven in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen al dan niet zonevreemd gesitueerd waren, aangezien ze in het verleden de nodige vergunningen konden bekomen. Een herbestemming naar bedrijventerrein heeft dan ook geen aanzienlijke meerwaarde tot gevolg, aangezien het oorspronkelijke gewestplanvoorschrift reeds voldoende flexibiliteit omvatte. Niet zozeer de actuele herbestemming maar wel de specifieke invulling op basis van de ligging en de oorspronkelijke gewestplanbestemming zijn bepalend voor de waarde vandaag.

4.3 Herbestemming na planologisch attest

1. Situering gevalstudie en gebeurtenissen

In deze case wordt het effect van een planologische attest onderzocht. Door het planologisch attest zijn er meer mogelijkheden inzake de omvang en inrichting van de gebouwen op de bedrijfssite en ontstaan er mogelijk effecten naar de omgeving.

Het gaat hier om een bedrijf dat zich op het gewestplan deels in de bufferzone van een bedrijventerrein bevindt, ten gevolge van een onduidelijke interpretatie van het gewestplan bij de vergunningverlening begin jaren 90. Rond 2005 is aan het bedrijf een positief planologisch attest verleend. Het perceel is 0,5 ha groot en ligt aan een goed uitgeruste weg op een bedrijventerrein. Het grenst aan één zijde aan andere bedrijven en aan één zijde aan een groene bufferstrook en de uitloper van een woonwijk met ééngezinswoningen. Het perceel is grotendeels volgebouwd zodat de voorziene buffer van enkele tientallen meters sterk is versmald tot een groenstrook van enkele meters.

We onderscheiden in deze case 2 gebeurtenissen die aanleiding geven tot meer- en minwaardes.

Gevolgen van de interpretatie van het gewestplan in 1990, met als gevolg:

1990 a: Meerwaarde voor de verkavelaar omdat deze meer m² bedrijventerrein kan verkopen en minder kosten heeft voor de aanleg van groene buffer.

1990 b: Voor het bedrijf: ten eerste een hoge gebruikswaarde voor het perceel want het verkrijgt vergunningen voor bebouwing en exploitatie. Ten tweede, een minwaarde voor het bedrijf door onzekerheid over de bestemming en minder mogelijkheden tot functionele aanpassingen of uitbreidingen aan gebouwen en terrein. Deze minwaarde loopt tot het verlenen van het planologisch attest in 2005.

1990 c: Minwaarde voor omwonenden door verlies van een groene buffer met bedrijven.

Gevolgen van het planologisch attest in 2005 :

2005 a: Meerwaarde voor het bedrijf als gevolg van het planologisch attest, met name het opheffen van de minwaarde als gevolg van zonevreemdheid.



Figuur 11: samenvattend schema gevalstudie herbestemming na planologisch attest

2. Waardeverandering vastgoed

Voor de verschillende effecten moeten we aangepaste methodes, data en aannames hanteren. De focus van deze case is op de effecten van het planologisch attest. Om dit goed te vatten bespreken we eerst de gevolgen van de beslissingen in 1990.

a) Gevolgen voor de verkavelaar (1990 a)

Door de interpretatie van de gewestplan in 1990 kan de verkavelaar 0.5 ha meer industriegrond verkopen. Door de specifieke ligging van het perceel mogen we er voor de berekeningen van uitgaan dat door deze interpretatie van de bufferstrook in 1990 één extra perceel van 0.5 ha kon gerealiseerd worden.

Op basis van de grondprijzen in 1993 voor industrie in die gemeente schatten we deze meerwaarde op 375 k€ tot 650 k€ (FOD economie). Omdat het om een heel goed gelegen terrein gaat (rechthoekig perceel in een goed uitgerust en zeer goed bereikbaar industrieterrein) baseren we ons op de Q50 en P90 voor de waardebeoordeling. Verder heeft de verkavelaar minder kosten voor groenaanleg. Deze besparing schatten we aan de hand van eenheidsprijzen voor groenaanleg in verkavelingen op 30 k€ tot 50 k€ (Stadim, 2009). Omwille van de ligging van het perceel had de verkavelaar geen extra kosten voor wegenis.

Aan wie deze baten toekomen hangt af van de strategie van de verkavelaar. Op basis van Torremans, 2008 kunnen we voor Vlaanderen verschillende strategieën onderscheiden, met name:

- Een verkavelaar die naar winstmaximalisatie streeft en elk terrein aan marktconforme voorwaarden verkoopt. Bij deze strategie komt de meerwaarde toe aan de verkavelaar.
- Een verkavelaar met andere doelstellingen (streekontwikkeling) die percelen verkoopt op basis van de kosten voor verwerving van grond en de uitrusting van de verkaveling, vermeerderd met een winstpercentage. Bij deze strategie wordt de meerwaarde verdeeld over alle eigenaars op het bedrijventerrein.

We kunnen binnen deze studie niet bepalen aan wie de meerwaarde in dit concrete geval toekwam. We gaan er wel vanuit dat het bedrijf de grond heeft aangekocht aan dezelfde voorwaarden als de andere terreinen en dat er geen rekening is gehouden met het feit dat het perceel deels in buffergebied ligt.

b) Effecten van zonevreemdheid voor het bedrijf

Door onzekerheid over de bestemming van het perceel heeft het bedrijf tussen 1990 en 2005 een minwaarde, want het heeft minder mogelijkheden om bijvoorbeeld functionele aanpassingen van de gebouwen te doen of andere aanpassingen op het terrein te doen rond het gebouw. Dit betekent niet dat het bedrijf in het verleden minder functioneel of rendabel heeft kunnen werken. Deze beperkingen zijn vooral relevant voor de toekomst want het bedrijf heeft minder flexibiliteit om zijn programma aan te passen aan toekomstige noden.

Om de effecten hiervan te schatten op de waarde van het bedrijf volgen we de aanpak uitgewerkt in de studie van De Groof, 2003 naar de gevolgen van zonevreemdheid voor bedrijven. Dit is de enige ons gekende studie over deze thematiek. In deze studie worden voor concrete voorbeelden van bedrijven verschillende methodes gehanteerd en scenario's uitgewerkt over hoe de gronden en opstal nog verder kunnen worden gebruikt en gevaloriseerd als zij voor het eigen bedrijf minder interessant worden omdat de nodige aanpassingen niet kunnen worden vergund. De scenario's omvatten heel concrete maatregelen zoals het herlokaliseren van een deel van het bedrijf en het verhuren van de vrijgekomen ruimtes aan andere bedrijven. Binnen onze studie werken we niet dergelijke concrete scenario's uit, maar passen we de meer abstracte scenario's uit De Groof toe. Hierbij worden gronden, gebouwen en outillage doorverkocht aan een andere onderneming om het verder door te verhuren en hanteert deze onderneming een risico-opslag bovenop zijn gebruikelijke rendementseis om de gevolgen van de zonevreemdheid te dekken. Deze risico-opslag geeft die onderneming een marge m.b.t. mogelijke minder huurinkomsten omdat het programma (gebouwen,

terrein,...) minder is aangepast aan de noden van de markt, of omdat men langer moet zoeken naar gepaste huurder of omdat men duurdere aanpassingswerken moet doen.

Dit scenario laat dus toe om de orde van grootte te schatten van de meerwaarde van het planologisch attest in 2005, want dit is het opheffen van de minwaarde door de zonevreemdheid.

Meerwaarde planologisch attest = waarde bij situatie A (2005 attest) – waarde situatie B (2005 zonevreemdheid)

We volgen hiertoe de methodiek van de kapitalisatie van de huurinkomsten uit de huidige situatie. We schatten de jaarlijkse huurinkomsten van het bedrijf op basis van informatie over het kadastraal inkomen, dat betrekking heeft op zowel gronden, gebouwen en de outillage. We hebben dit verder getoetst aan data m.b.t. de prijzen van verhuur voor bedrijfsruimtes voor Nederland (Raven, 2013). Deze inkomsten zijn gelijk voor situatie A en B (lijn 1 in tabel 7).

We kapitaliseren deze huurinkomsten in situatie A voor 2 verschillende aannames over de rendementseis, 7 % en 10 %, afgeleid uit de studie van De Groof, 2003 (lijn 2 in tabel 7). In situatie B rekenen we verder met een risico-opslag voor zonevreemdheid. We hanteren hierbij de risico-opslag van 3 %, uit de studie van De Groof, 2003 en die is afgeleid op basis van gesprekken met betrokken belanghebbenden (lijn 3). De totale rendementseis in situatie B is dan 10 % en 13 %. Deze risico-opslag vertaalt zich in een lagere waarde voor de gekapitaliseerde huurinkomsten in situatie B (lijn 4). We merken hierbij op dat de rendementseisen en de risico-opslag gebaseerd zijn op één studie uit 2003, en moeten geïnterpreteerd worden als een illustratie van het mechanisme van meer- en minwaarden en niet als een representatieve schatting voor dit effect.

De meerwaarde van het planologisch attest kunnen we op deze wijze schatten op 500 k€ tot afgerond 1300 k€ (lijn 6). Deze meerwaarde wordt gerealiseerd op het moment dat er vergunningen worden verleend om (soms kleine) aanpassingen te doen aan de bedrijfsruimte of de inrichting van het terrein. Op dat moment stijgt ook de gebruikswaarde van het perceel.

Tabel 7: Inschatting meerwaarde van planologisch attest voor bedrijf

Stappen berekening	A. Situatie planologisch attest		B. Situatie zonevreemdheid	
	Laag	Hoog	Laag	Hoog
<i>Waardering Residu methode (k€)</i>				
1 Jaarlijkse huurinkomsten	300	300	300	300
2 Rendementseis	10%	7%	10%	7%
3 Risico opslag voor zonevreemdheid	0%	0%	3%	3%
4 Gekapitaliseerde huurinkomsten	3.000	4.286	2.500	3.000
<i>Waardeverandering (k€)</i>				
5 M1 (A) – M1 (B)	Waardeverandering			
	500	1.286		
6 Bandbreedte meerwaarde (k€)	500	1.300		
7 Bandbreedte €/m ²	100	260		

b) Gevolgen voor omwonenden (1990 c)

Door de interpretatie van het gewestplan in 1990 hebben enkele omwonenden nu zicht op industriële gebouwen in plaats van op een bredere, groene buffer. Op basis van de beschikbare hedonische studies kunnen we de mogelijke minwaardes schatten op 1 % tot 3 % van de vastgoedwaarde. Door de specifieke ligging van het bedrijf en de woningen is het niet duidelijk voor hoeveel woningen dit relevant is. De berekeningen gaan uit van minimaal 1 tot maximaal 10 woningen. Als we rekening houden met de gemiddelde waarde van de woningen op basis van de marktprijzen voor 1993 varieert de orde van grootte van dit effect van 3 k€ tot 125 k€.

Tabel 8 geeft een overzicht van de meer- en minwaardes in deze gevalstudie. We merken op dat de minwaarde van de zonevreemdheid in 1993 hoger is dan de waarde van de grond omdat deze

minwaarde betrekking heeft op grond, gebouwen en outillage. Deze minwaarde is sterk afhankelijk van de inschattingen van de risico-opslag. Deze is maar op één schatting uit één studie gebaseerd en is dus zeer onzeker. Door het planologisch attest van 2005 wordt deze minwaarde opgeheven.

Tabel 8: Overzicht van de meer- en minwaardes in de gevalstudie planologisch attest

		Waardeverandering (k€)	
Meer- of minwaarde		Laag	Hoog
Als gevolg interpretatie gewestplan in 1990			
1990 a	Meerwaarde voor verkavelaar	400	700
1990 b	Minwaarde voor bedrijf	-500	-1.300
1990 c	Minwaarde voor omwonenden	-3	-125
Als gevolg planologisch attest 2005			
2005 a		500	1.300

3. Compensaties

Gedurende de integrale historiek van de case zijn er geen compensatiemechanismen van toepassing.

4. Conclusies

Deze gevalstudie illustreert dat het verlenen van een planologisch attest kan leiden tot belangrijke meerwaardes. Deze meerwaardes hangen voornamelijk af van de waarde van gebouwen en inrichting en de mogelijke beperkingen van de zonevreemdheid voor een optimale exploitatie van de bedrijvigheden. Deze laatste factor is zeer bedrijfs- en locatie-specifiek en moeilijk algemeen te vatten.

Er zijn geen compensatie-instrumenten om de verandering in marktwaarde te compenseren.

4.4 Verkaveling na principiële akkoord tot aansnijding woonuitbreidingsgebied

1. Situering gevalstudie en gebeurtenissen

In deze case onderzoeken we de effecten van een principiële akkoord tot aansnijding van een woonuitbreidingsgebied, waarna een verkavelingsvergunning werd afgeleverd.



Figuur 12: samenvattend schema gevalstudie verkaveling na principiële akkoord tot aansnijding woonuitbreidingsgebied

2. Waardeverandering vastgoed

De meerwaarde van het perceel door aansnijding van het woonuitbreidingsgebied kunnen we bepalen als volgt:

Meerwaarde = waarde bij situatie A (verkaveling) – waarde situatie B (landbouw + woonuitbreidingsgebied).

Het betreft een grote verkaveling waarbij een 15-tal grotere percelen (samen 4 ha) worden ingebracht, en die worden herverkaveld tot een 80-tal kleinere percelen voor woningbouw met een mix van open, halfopen en gesloten bebouwing en enkele appartementsgebouwen. De verkavelaar wenst de kavels te koop aan te bieden, maar ze zijn nog niet te koop gesteld en dus zijn de vraagprijzen niet gekend. Enkele eigenaars van de grotere percelen hebben hun perceel (al dan niet ten dele) geruimd voor een kavel in de nieuwe verkaveling.

Deze korte beschrijving illustreert reeds dat de schaal van dit project groter en complexer is in vergelijking met de gevalstudies die betrekking hebben op één perceel en één eigenaar of eigenaar-bewoner, of een beperkte verkaveling van een perceel langs een uitgeruste weg. Het vereist meer kennis en organisatie om de verkaveling te optimaliseren in functie van het type bebouwingen, inrichting van de wegenis, groenvoorzieningen, e.d. en strategie m.b.t. het vermarkten, en om hierover consensus te vinden bij meerdere betrokken belanghebbenden, zoals eigenaars, overheden, omwonenden,.... Informatie over prijzen en kosten hebben in deze context ook een strategisch belang, en ze zijn dus logischer wijze minder publiek.

We hebben onvoldoende informatie over de kosten en verwachte verkoopprijzen voor deze specifieke verkaveling. We maken dus een illustratieve berekening om het relatieve belang van enkele factoren en mechanismen te illustreren.

A. Waarde bij verkaveling

In situatie A bij de verkaveling kunnen we waarde schatten aan de hand van de residu waarde van de grond. In dit geval gaat het om de inkomsten door de verkoop van de gronden minus de kosten van

de verkaveling. De inkomsten hangen af van het aandeel van de verkoopbare grond (= totale oppervlakte min verlies voor aanleg wegen en groenvoorzieningen) en van het aantal loten, hun oppervlakte en het type bebouwing. Deze elementen bepalen ook mee de prijs per m² die men kan vragen op de markt. Ook hangt het af van het aantal sociale of bescheiden woningen dat men realiseert.

Op basis van beperkte informatie over het aantal wooneenheden, een schets van de verkaveling en aannames over de bandbreedtes van de marktwaarde (verkoopprijzen in de gemeente) kunnen we de orde van grootte van de inkomsten en kosten schatten. De inkomsten variëren bij onze aannames van 5.5 tot 9.2 miljoen € (tabel 9). Dit gaat ervan uit dat 2,4 tot 2,8 ha verkocht wordt als bouwgrond aan de grondprijzen voor die gemeente, en rekening houdend met een deel sociale woningen.

Tabel 9: Verandering marktwaarde door het aansnijden van een woonuitbreidingsgebied

A. Situatie met verkaveling	Waardering (k€)		Aannames
	Laag	Hoog	
<i>M1 Inkomsten (k€)</i>			
1 Verkoop kavels voor bebouwing*	5.550	9.200	2,4 tot 2,8 ha; 235 tot 330 €/m ²
<i>M1 Kosten</i>			
2 Aanleg infrastructuur (wegenis)	535	800	0,4 tot 0,5 ha, 100 tot 200 €/m ²
3 Aanleg infrastructuur (groen)	215	320	0,8 tot 1 ha; 20 tot 40 €/m ²
Subtotaal infrastructuur	750	1.120	(som van (2) + (3))
4 Voorfinanciering aankoop en risico**	200	1.260	5 % tot 7 % , 2 tot 5 jaar
5 Aankoop gronden	pm	Pm	N.v.t., zie lijn 7
6 Totale kosten	950	2.380	
<i>M1: Residu methode</i>			
7 Bandbreedte in k€/perceel	4.600	6.820	(7)= (1)-(6)
Bandbreedte waarde in €/m ²	115	171	Opp. perceel : 40.000 m ²
<i>B. situatie landbouw + woonuitbreidingsgebied*</i>			
8 Bandbreedte in k€/perceel	2.000	4.000	=(9) x opp. perceel (4 ha)
9 Bandbreedte waarde in €/m ²	50	100	Literatuur , aannames
<i>C. Meerwaarde door verkaveling</i>			
10 Bandbreedte in k€/perceel	600	4.820	(9)laag = min (7) – max (8) (9) hoog = max (7) – min (8)
11 Bandbreedte meerwaarde in €/m ²	15	121	= (10) / opp perceel (4 ha)

* Noot: totale oppervlakte perceel 4 ha, waarvan 2,1 tot 2,5 te benutten als verkoopbare kavels voor private woningbouw en 0.3 ha voor sociale woningbouw, met een prijzenvork van 250 tot 350 €/m² voor private woningbouw en 100 tot 150 €/m² voor sociale woningbouw.

** Aannames: aankoopprijs grond 50 tot 90 €/m² voor lage en hoge schatting.

De kosten voor de verkaveling zelf hangen vooral af van kosten voor aanleg van wegenis en infrastructuur en voor groenvoorziening. Op basis van de geschatte oppervlaktes uit de schetsen van de verkaveling en bandbreedtes op eenheidsprijzen voor aanleg wegenis en groenvoorziening (Stadim, 2008, Allaert, 2009; Vonk 2013) schatten we de deze kosten in op 0,75 tot 1,1 miljoen euro (tabel 9). De grootste kostenpost heeft betrekking op wegenis.

Merk op dat we voor deze analyse de kosten voor eventuele verwerving van de gronden niet moeten meenemen. We nemen ook kosten op m.b.t. de financiering van de aankoop van gronden voor de periode tussen aankoop gronden en verkoop gronden. Dit hangt af van de aan te kopen oppervlaktes, aankooprijzen, tijdsduur en gevraagde rendementen en risico opslagen. Deze onkostenpost is zeer specifiek per project, geschatte tijd en risico's. De illustratieve berekeningen

geven aan dat deze kostenpost relatief groot kan zijn en van eenzelfde orde van grootte kan zijn als de infrastructuurkosten.

De totale waarde van het gehele perceel na verkaveling schatten we afgerond in op 4,6 tot 7 miljoen € of 120 tot 170 €/m². Deze bandbreedte wordt zowel bepaald door de onzekerheden langs de inkomsten- en kostenzijde.

De studie van Stadim (2008) geeft een algemene formule voor de waardering van 'grond voor verkaveling', met name : prijs grond = (prijs bouwgrond (€/m²) x 0,6) – 45 €/m². Op basis van de referentieprijzen voor de bouwgrond voor die gemeente (250 tot 350 €/m²) geeft dit een waarde van 105 tot 165 €/m², wat zeer vergelijkbaar is met bovenstaande schatting van 120 tot 170 €/m².

B. Waarde bij landbouwgebruik en woonuitbreidingsgebied

De marktwaarde in situatie B (landbouwgebruik + bestemming als woonuitbreidingsgebied) is heel moeilijk te schatten omdat we geen goede informatie hebben over de verkoopprijzen van landbouwgronden in deze gebieden. Op basis van informatie over aankopen van dit soort gronden in woonuitbreidingsgebied door sociale huisvestingsmaatschappijen, de vraagprijs voor percelen die nu te koop zijn en gesprekken met mensen uit de sector schatten we dit in op 50 €/m² tot 100 €/m². Voor het totale perceel is dit dan 2 tot 4 miljoen euro.

Een belangrijke onzekerheid betreft de kans en snelheid waarmee deze gronden zouden kunnen aangesneden worden, en hoe de markt de hiermee verbonden risico's en wachttijden waardeert (zie hierboven, de onkostenpost m.b.t. vergoeding voor voorfinanciering).

C. Meerwaarde door verkaveling

De meerwaarde van het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied is het verschil tussen situatie A min B. De lage schatting bekomen we door de minimale schatting van situatie A te nemen (4,6 miljoen €) min de hoge schatting voor situatie B (4 miljoen €) wat neerkomt op 0,6 miljoen €. De hoge schatting is dan 4,8 miljoen euro. Deze bandbreedte komt neer op 15 €/m² tot 120 €/m².

Voor de gebruikswaarde is de situatie verschillend. In situatie B is de gebruikswaarde deze van landbouw, en deze kunnen we op basis van de pachtprizen inschatten op afgerond 1 k€ per jaar voor het hele perceel.

De gebruikswaarde van de woonfuncties komt maar tot realisatie bij bebouwing en ingebruikname van het gebouw. Gedurende het proces van verkaveling mogen we aannemen dat de gebruikswaarde tijdelijk nihil is (braakliggend of werf).

Effecten op omliggende percelen

In de situatie-B hebben een 30-tal eengezinswoningen (open bebouwing) uitzicht op het agrarisch gebied, meestal langs de achterkant van de woning. Dit leidt tot een meerwaarde voor deze woningen. Dit uitzicht zal verdwijnen voor de meeste van deze woningen als de te verkavelen percelen effectief bebouwd zullen worden. Deze minwaardes moeten we echter toeschrijven aan de gebeurtenis bebouwing, eerder dan aan verkaveling. Enkele omliggende percelen zullen een uitzicht krijgen op groenvoorzieningen binnen de verkaveling.

Tabel 10: Verandering marktwaarde door het aansnijden van een woonuitbreidingsgebied

A. Situatie met verkaveling	Waardering (k€)		Aannames	
	Laag	Hoog		
<i>M1 Inkomsten (k€)</i>				
1	Verkoop kavels voor bebouwing*	5.550	9.200	2,1 tot 2,5 ha; 235 tot 330 €/m ²
<i>M1 Kosten</i>				
2	Aanleg infrastructuur	535	800	0,4 tot 0,5 ha, 100 tot 200 €/m ²
3	Aanleg infrastructuur en groen	215	320	0,8 tot 1 ha; 20 tot 40 €/m ²
4	Voorfinanciering aankoop en risico	200	1.260	5 % tot 7 % , 2 tot 5 jaar
5	Aankoop gronden	pm	Pm	N.v.t., zie lijn 7
6	Totale kosten	950	2.380	
<i>M1: Residu methode</i>				
7	Bandbreedte in k€/perceel	4.600	6.820	(7)= (1)-(6)
	Bandbreedte waarde in €/m ²	115	171	Opp. perceel : 40.000 m ²
<i>B. situatie landbouw + woonuitbreidingsgebied*</i>				
8	Bandbreedte in k€/perceel	2.000	4.000	=(9) x opp. perceel (4 ha)
9	Bandbreedte waarde in €/m ²	50	100	Literatuur , aannames
<i>C. Meerwaarde door verkaveling</i>				
10	Bandbreedte in k€/perceel	600	4.820	(9)laag = min (7) – max (8) (9) hoog = max (7) – min (8)
11	Bandbreedte meerwaarde in €/m ²	15	121	= (10) / opp perceel (4 ha)

*Noot: totale oppervlakte perceel 4 ha, waarvan 2,1 tot 2,5 te benutten als verkoopbare kavels.

3. Compensaties

Gedurende de integrale historiek van de case zijn er geen compensatiemechanismen van toepassing.

4. Conclusies

De gevalstudie illustreert dat er bij het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden meerwaardes worden gecreëerd. Er is een grote bandbreedte op inkomsten en kosten van de verkaveling zelf, maar de factoren die deze bandbreedte bepalen zijn inzichtelijk te maken en onderbouwd in te schatten. Hoe concreter de gevalstudie, hoe beter dat dit zal kunnen.

De grootste moeilijkheid om de meerwaarde te bepalen is de waardering van de woonuitbreidingsgebieden zelf. Deze hebben een hogere waarde dan landbouwgebieden. Dit wordt bepaald door een speculatie op de te verwachten meerwaarde bij de aansnijding van het gebied. We weten niet goed hoe de markt deze potentiële meerwaarde verrekent en welke factoren daarbij van invloed zijn. Dit heeft te maken met een gebrek aan data, maar de verkoopprijzen van dergelijke percelen zullen ook niet altijd de echte marktwaarde weerspiegelen maar ook vertekend zijn door bijv. gebrek aan informatie of onderhandelingsmacht.

Deze gevalstudie illustreert ook dat naarmate de schaal toeneemt, met meerdere belanghebbenden en complexiteiten, het moeilijker is voor de overheid om potentiële meerwaardes goed te schatten. Tevens illustreert het dat de meerwaardes kunnen verdeeld zijn over meerdere partijen (de oorspronkelijke eigenaars van de landbouwgrond, verkavelaars, kopers bouwgrond, eventuele tussenpartijen) en dat informatie over verwachte inkomsten en kosten van strategisch belang is voor de verdeling van kosten en inkomsten tussen deze partijen. Dit maakt het ook moeilijker voor overheden of wetenschappelijke instellingen om een goed zicht te krijgen op deze gegevens.

4.5 Vergunbaarheid van bijkomende woonlagen

1. Situering gevalstudie en gebeurtenissen

In het gewestplan is een bijzondere bepaling opgenomen over de beperking tot 2 bouwlagen, waarvan wel kan worden afgeweken (tot maximaal 4 bouwlagen) in bepaalde omstandigheden. Door dit algemeen beleidskader kan in de verstedelijkte rand rond Brussel, waar reeds meerdere woningen met meerdere bouwlagen aanwezig zijn, een stedenbouwkundig attest verkregen worden voor het realiseren van een meergezinswoning van meer dan 2 bouwlagen.

De gevalstudie betreft een klein, smal onbebouwd perceel van een kleine 300 m² (6 x 50 m) gelegen in een woonblok aan de rand van het dorpscentrum in de Noordrand van Brussel. Het is een mooie, verzorgde buurt met goede toegankelijkheid. De omliggende woningen zijn 4 tot 5 verdiepingen hoog met appartementen en tuinen.

Voor het perceel is recent een bouwvergunning verleend waarbij 2 extra bouwlagen zijn toegelaten. Hierdoor wordt op dat perceel één extra appartement gerealiseerd van 125 m² netto vloeroppervlakte (op basis vergunde plannen). Het gebouw is ingesloten door 2 appartementsgebouwen met 4 en 5 bouwlagen. We nemen aan dat het huidige gebruik van het perceel braakliggend is.



Figuur 13: samenvattend schema gevalstudie vergunning bijkomende woonlagen

2. Waardeverandering vastgoed

De meerwaarde van het perceel door extra bouwlagen kunnen we bepalen als volgt:

$$\text{Meerwaarde} = \text{waarde bij situatie A (4 bouwlagen)} - \text{waarde situatie B (2 bouwlagen)}.$$

We kunnen de meerwaarde als gevolg van dit extra bouwvolume schatten aan de hand van de residu methode op basis van de kapitalisatie van de huurinkomsten.

Voor de schatting van situatie A gaan we uit van de aangevraagde volumes voor bebouwing op basis van vergunde plannen. De bandbreedte weerspiegelt zowel onzekerheden voor huurinkomsten als voor bouwkosten. De huurinkomsten zijn geschat op basis van de huurschatter. De huurschatter houdt rekening met ligging (gemeente en statistische sector), type en oppervlakte van het gebouw, tuin, voorzieningen (lift e.d.). In verhouding tot de andere gevalstudies zijn de verwachte huurinkomsten per m² vrij hoog omwille van de ligging in een gemeente met een hoog gemiddeld inkomen en in een interessante buurt, en de beperkte oppervlakte (125 m²) in vergelijking met de grote ééngezinswoningen uit de andere gevalstudies. We onderscheiden de inkomsten voor het

gelijkvloerse appartement en het appartement op de extra woonlagen. We merken op dat de huurschatter aangeeft dat de huurprijzen lager zijn voor een ééngezinwoning, gesloten bebouwing, in vergelijking met een appartement. Dit is weerspiegelt in de lage schatting voor de huurinkomsten in situatie B (lijn 1). Voor de lage schatting van de situatie A houden we rekening met een iets hogere rendementseis dan in de andere situaties. Dit weerspiegelt de situatie dat het extra appartement wordt beschouwd voor verhuur, en dat voor deze investering hogere rendementseisen worden gehanteerd in vergelijking met investeren voor eigen woning, wat meer de situatie B weerspiegelt.

De bouwkosten zijn geschat aan de hand van kengetallen voor gesloten bebouwing, inclusief alle kosten in BTW. We hanteren dezelfde eenheidskosten voor situatie A en B.

Op basis van de residu methode schatten de waarde van het perceel dan op 140 k€ tot 360 k€ in situatie A. De bandbreedte uitgedrukt in €/m² komt overeen met deze voor de Q75 en P90 waardes voor bouwgronden in die gemeente (2013). Omdat er weinig gronden worden verkocht zijn er echter ook weinig data publiek beschikbaar.

De meerwaarde voor het perceel van de 2 extra bouwlagen kunnen we dan inschatten op 50 k€ tot 170 k€. In vergelijking met situatie B is dat een stijging met 50 % (lage schatting) tot 100 % (hoge schatting).

De gebruikswaarde kent een gelijkaardige stijging.

Deze meerwaarde wordt gerealiseerd bij de bebouwing van het perceel, en enkel als het volledige bouwvolume wordt benut. Door de bebouwing stijgt ook de gebruikswaarde van het perceel, en verdubbelt dit als de 2 extra bouwlagen worden benut.

Tabel 11: Verandering marktwaarde door verhoging aantal bouwlagen

Stappen berekening	A Situatie met 4 bouwlagen		B situatie met 2 bouwlagen	
	Laag	Hoog	Laag	Hoog
Waardering Residu methode (k€)				
1 Jaarlijkse huurinkomsten app. 1	10	12	8	12
2 Jaarlijkse huurinkomsten app. 2	10	12	0	0
3 Rendementseis	4%	3%	3%	3%
4 Gekapitaliseerde huurinkomsten	484	787	266	393
5 Bouwkosten	-325	-401	-163	-201
6 Residu waarde perceel (k€)	142	344	92	172
7 Residu waarde perceel (€/m ²)	525	1.275	341	637
Waardeverandering (k€)				
8 (A) – (B)	Meerwaarde			
	50	172		
9 Bandbreedte meerwaarde (k€)	50	172		
10 Bandbreedte €/m ²	185	637		

(1) Huurinkomsten (k€/jaar) voor appartement beneden verdieping. Voor situatie B, lage schatting, is huurwaarde lager door invulling als ééngezinwoning.

(2) Huurinkomsten (k€/jaar) voor appartement boven verdieping, enkel in situatie A

(3) In situatie A, lage schatting is rendementseis 4 % , voor de andere situatie en schattingen 3 %

(4) kapitalisatie van de huurinkomsten, op basis inkomsten (1) en (2) en rendementseis (3)

(6) Residu waarde van het perceel, op basis (4) – (5) en exclusief 12 % registratie rechten,

(7) voor perceel 270 m²

Effecten op omliggende percelen.

De effecten voor omliggende bewoning door verlies van open groene ruimte zijn verwaarloosbaar, omdat het om een heel klein en niet toegankelijk perceel gaat.

3. Compensaties

Gedurende de integrale historiek van de case zijn er geen compensatiemechanismen van toepassing.

4. Conclusies

De gevalstudie toont aan dat het mogelijk maken om extra bouwlagen te realiseren tot grote meerwaardes kan leiden.

De omvang van de meerwaarde hangt af van de ligging en kenmerken van het perceel en het type bebouwing, zoals type bebouwing (extra appartementen of woning met extra kamers) en bouwvolume.

4.6 Functiewijziging van gemeenschapsvoorzieningen naar sociale huisvesting

1. Situering gevalstudie en gebeurtenissen

In deze case onderzoeken we de effecten van functiewijziging van gemeenschapsvoorzieningen naar sociale huisvesting en de herinrichting van een bestaand gebouwen complex voor de nieuwe functie wonen.

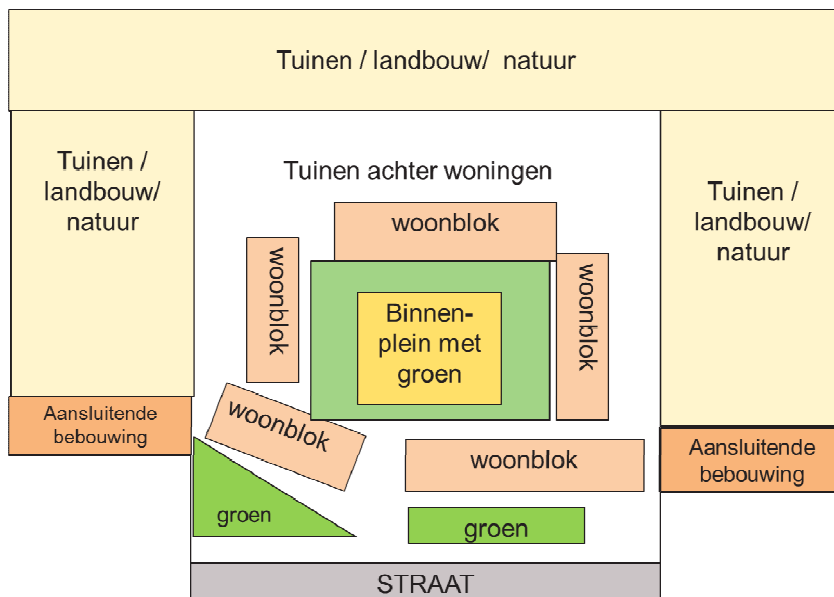
Het perceel heeft een grootte van 0,37 ha waarvan 0,07 ha volgens het gewestplan gelegen is in agrarisch gebied. Het gaat om een oud schoolgebouw dat dateert van voor het gewestplan, en dat deels (de eerste 50 meter) gelegen is in bouwzone en deels in landbouwzone.

Door functiewijziging van gemeenschapsvoorzieningen naar sociale huisvesting verandert de gebruikswaarde en de grondwaarde.



Figuur 14: samenvattend schema gevalstudie functiewijziging van gemeenschapsvoorzieningen naar sociale huisvesting

De nieuwe gebouwen omvatten 27 wooneenheden waarvan 17 appartementen en 10 eengezinswoningen. De appartementen en woningen zijn gegroepeerd in verschillende bouwvolumes die allen uitgeven op een centraal binnenplein. De bebouwing situeert zich op de plaats waar de vroegere schoolgebouwen stonden, maar enkel een oude tuinmuur is - na renovatie - behouden. Twee hogere bouwvolumes vormen een soort buffer tussen de openbare weg en dit plein. Aan de achterzijde van dit plein liggen de woonblokken, die achteraan ook kleine privé tuintjes hebben, die in het agrarisch gebied liggen, en die aansluiten bij het grondgebruik van de omliggende percelen (deels tuinen, deels landbouw en natuurgebied). Onder (een deel van de) bouwvolumes liggen ondergrondse parkeergarages voor alle wooneenheden. Aan de straatzijde is een vrij groot extra stuk openbare ruimte (groenvoorziening) gecreëerd. Deze ruimte, samen met het binnenplein, zijn overgedragen aan de gemeente.



Figuur 15: schematische voorstelling van de bebouwing

2. Waardeverandering vastgoed

Het nieuwe gebruik heeft betrekking op sociale huisvesting, waarbij enkele grote verschillen spelen in vergelijking met de gevalstudies voor private huisvesting.

- de huurinkomsten hangen bij sociale huisvesting veel minder af van de kenmerken van de woning en de ligging, maar worden bepaald door de reglementering en in functie van de (lagere) inkomens van de bewoners. Gemiddeld in Vlaanderen zijn de huurinkomsten per wooneenheid 250 €/maand, en voor de maatschappij in deze gevalstudie iets hoger (300 €/maand).
- de eenheidskosten zijn beduidend lager dan voor private woningbouw door een meer systematische aanpak tijdens de ontwikkeling en vooral het toepassen van kostenbewuste ontwerpen. Verder is ook het BTW tarief (6%) lager dan in de andere cases.
- de grondquote of maximale grondprijs per woning is gereguleerd. Bij stijgende grondprijzen maakt dit verdichting noodzakelijk. In deze maximumprijs zijn de kosten voor afbraak van bestaande gebouwen niet inbegrepen.
- De maatschappijen kunnen de investeringen financieren via een renteloze lening op 33 jaar.

Door de impact van reglementering en specifieke financieringsmogelijkheden kunnen we hier dus niet spreken van een waardering op basis van de marktwaarde. We hanteren daarom twee andere invalshoeken om naar de waarde te beoordelen. Ten eerste kijken we naar de actualisatie van de huurinkomsten. Ten tweede hanteren we de methode van de kostenbenadering (nieuwbouwwaarde).

a) Benadering via huurinkomsten.

Ten eerste kijken we dus naar de gebruikswaarde van de nieuwe situatie (sociale huisvesting). Hiertoe baseren we ons op de verwachte inkomsten uit verhuur. Voor de 27 wooneenheden in deze gevalstudie schatten we dit in op 3 tot 3,5 miljoen euro. (tabel 11, lijn 3), op basis van de gemiddelde inkomsten voor sociale huurwoningen voor Vlaanderen (lage schatting) en die maatschappij (hoge schatting). Deze schatting van de gebruikswaarde vormt een ondergrens voor de waardering omwille van de beperkte en gereguleerde huurinkomsten.

Tabel 12: Waardering van de gebruiksfunctie voor sociale huisvesting via huurinkomsten

N°	Stap in de analyse	Waardering vastgoed		Opmerkingen
		Lage schatting	Hoge schatting	
1	Bruto huurinkomsten (€/maand.woon-eenheid)	280	320	Op basis inkomen bewoners
2	Bruto huurinkomsten (€./maand)	7.560	8.640	27 wooneenheden
3	Bruto huurinkomsten (k€/jaar)	91	104	12 maand verhuurd
4	Kapitalisatie huurinkomsten (3%) (k€)	3.024	3.456	Rendementseis 3 %
5	Gebruikswaarde perceel in €/m ²	817	934	Opp. perceel: 3700 m ²

b) Benadering via kosten (nieuwbouwwaarde).

Een tweede schatting van de waarde is via de kostenbenadering (nieuwbouwwaarde, zie methodologie 3.4.4). De totale kosten bedragen afgerond 6 miljoen euro. Hierbinnen kunnen we verschillende kostenposten onderscheiden (tabel 12). De bouwkosten zijn geschat aan de hand van specifieke kostengegevens voor dat project, en getoetst aan de hand van de kengetallen voor de eenheidskosten voor sociale woningbouw (simulatiemodel voor oppervlakte normen en prijsnormen voor sociale woningbouw)(VMSW; 2008).

Tabel 13: Waardering van de sociale huisvesting via de kostenbenadering, nieuwbouwwaarde

N°	Stap in de analyse	Waardering vastgoed		Opmerkingen
		Bedrag (k€)*	%	
1	Verwervingskosten gronden	950	16%	
2	Afbraakwerken	150	3%	
3	Totale kosten bouwrijpe grond	1.100	18%	(3) = (1) + (2)
4	Bouwkosten wooneenheden	4.000	67%	
5	Bouwkosten ondergrondse garage**	600	10%	
6	Binnenplein en groenvoorziening	300	5%	
7	Waarvan kosten watertoets	10	0,2%	
8	Totale kosten (k€)	6.000	100%	(8) = (3)+ (4) + (5)+(6)
9	Gebruikswaarde €/m ²	1622		Opp. perceel: 3.700 m ²

* inclusief BTW en andere kosten

** geschat op basis van eenheidsprijzen voor ondergrondse garages

De kosten voor grondverwerving zijn in de praktijk ten dele bepaald door de maximale grondprijzen per wooneenheden uit de reglementering (VMSW, 2008). Op basis van de maxima per wooneenheid en verhogingsfactoren m.b.t. type woning, ligging in woongebied of aan uitgeruste weg kunnen we de maximale grondprijs voor sociale woningbouw van dat perceel schatten op afgerond 950 k€, of zo'n 250 €/m². Dit komt overeen met de gemiddelde prijs en Q75 (3^e kwartielprijs) van bouwgronden voor die gemeente voor het jaar van verwerving (2003). In de praktijk heeft de maatschappij ook een prijs betaald die dicht in de buurt van deze maximumprijs ligt.

We onderscheiden verder verschillende kostenposten. Ten eerste is er de sloop van de bestaande gebouwen, geschat op een 150 k€ (incl. BTW). Dit is een vrij hoge kost, vnl. omwille van de grote volumes die moesten gesloopt worden. Het omvatte ook een beperkte extra kost omwille van asbestvervuiling. In het geheel van het project bedragen deze kosten minder dan 3 %. Maar ze zijn wel substantieel in vergelijking met de aankoopprijs van de grond (16 %). We merken nog op dat deze kosten apart worden betoelaagd.

De kosten voor het bouwen van de wooneenheden, ondergrondse garages en stallingen bedragen afgerond een ruime 4,5 miljoen euro (inclusief BTW). De kost van ondergrondse garages is ook een vrij hoge kost (10 %), die ook samenhangt met de kost van efficiënt ruimtegebruik bij deze hoge dichtheden.

De kosten voor aanleg van het binnenplein en de groenvoorzieningen aan de straatzijde bedragen zo'n 300 k€ of 5 % van de totale projectkosten. Deze kosten omvatten ook een beperkte meerkost (0.2 %) voor de creatie van extra buffering en infiltratie, als gevolg van verplichtingen uit de watertoets. Het binnenplein en groene ruimtes zijn overgedragen aan de gemeente.

Op basis van deze kostprijsbenadering is de waarde van grond en gebouwen zo'n 6 miljoen euro of meer dan 1600 €/m². Dit is duidelijk hoger dan de huurinkomsten voor sociale woningen.

3. Compensaties

Gedurende de integrale historiek van de case zijn er geen compensatiemechanismen van toepassing.

4. Conclusies

Deze case illustreert dat in geval van sociale huisvesting de benaderingswijze moet worden aangepast om rekening te houden met de specifieke reglementering en andere kenmerken. Omdat de huurinkomsten lager zijn (beperkt door reglementering) geeft een waardering op basis van de residuele waardes (huurinkomsten min kosten) een onderschatting (en deze gevalstudie een negatieve waarde). In dit geval geeft de kostenbenadering een betere inschatting van de gebruikswaarde van het perceel plus opstal dan de benadering op basis van de huurprijzen.

Deze gevalstudie toont verder dat de gebruikswaarde voor sociale woningbouw op basis van de huurinkomsten nog relatief hoog is, omwille van de hoge dichtheden. Dit illustreert wel dat men lage grondkosten per wooneenheid voor sociale woningbouw kan compenseren door hoge dichtheden, en dat het apart betoelagen van sloopkosten een stimulans geeft om bestaande gebouwen te herbestemmen.

In vergelijking met vorige gevalstudies van private woningbouw zien we dat de grondquote (aandeel grond in totale prijs van het project relatief laag is (16 % als we ons beperken tot de naakte aankoopprijs). De sloopkosten om het terrein bouwrijp te maken zijn in verhouding tot de prijs van de grond vrij hoog (+ 16 %), maar ook inclusief sloopkosten is de grondquote vrij laag (18 %).

Het project gebruikt op een interessante wijze de mogelijkheden van het terrein, en dit sluit mooi aan bij de omgeving – dixit de beoordeling van de bouwaanvraag. De creatie van het binnenplein geeft een grote meerwaarde aan dit project, maar dit heeft ook een meerkost van bijna 5 %.

We kunnen deze waarde niet vergelijken met de waarde van de vorige bestemming (gemeenschapsvoorzieningen) omdat we geen goede data of kengetallen hebben om deze te waarderen. We kunnen dus geen uitspraak doen over meer- of minwaardes in deze gevalstudie. We stellen wel vast dat de inkomsten via verhuur van sociale woningen niet groot genoeg zijn om alle kosten voor grondverwerving, sloop, bouw en aanleg publieke ruimtes te dekken.

4.7 Afwerkingsregel

1. Situering gevalstudie en gebeurtenissen

In deze case wordt het effect van het invoeren van de afwerkingsregel onderzocht. Door dit algemeen beleidskader werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen in agrarisch gebied tegen een wachtgevel.

Het gaat om een perceel van 400 m² (10 m x 40 m), landelijk gelegen in een agrarisch gebied ten Noorden van Brussel en dichtbij stedelijke dorpskernen. Het is rechthoekig, met een straatbreedte van ongeveer 10 meter en gelegen aan een uitgeruste weg. De vergunning is voor een half open bebouwing, tegen de wachtgevel. Het kijkt achteraan en vooraan uit op landbouwgrond en ligt tussen twee woningen (een lint van gesloten bebouwing en een lint van open bebouwingen).

Volgens het gewestplan (1997) ligt het perceel in een agrarisch gebied, maar was het perceel bebouwbaar omwille van de opvulregel. Van 1993 tot 2009 was het perceel niet bebouwbaar. In die periode is het van eigenaar gewisseld.

Recent (2012) is een bouwvergunning afgeleverd voor de bouw van een ééngezinswoning. Het gaat over een half-open bebouwing van ongeveer 300 m² BVO (waarvan 200 m² voor huisvesting).

Het perceel maakte deel uit van een groter perceel achterliggende landbouwgrond, waarvan al de overige percelen aan de straat bebouwd zijn. In 2012 was het perceel braakliggend en niet in gebruik voor landbouw. Tussen 2000 en 2012 was het KI 3 €/jaar. Er is geen info over het KI voor de nieuw gebouwde woning.



Figuur 16: samenvattend schema gevalstudie afwerkingsregel

2. Waardeverandering vastgoed

De meerwaarde van het perceel door planschade kunnen we bepalen als volgt:

Meerwaarde = waarde bij situatie A (2013 afwerkingsregel) – waarde situatie B (2000 zonder afwerkingsregel).

a) Waardering van de situatie met afwerkingsregel

Bij de huidige situatie met de afwerkingsregel zijn de mogelijkheden voor bebouwing gelijkaardig als voor een bouwgrond.

De residu methode gaat uit van de aangevraagde volumes voor bebouwing voor een grote ééngezinswoning. De bandbreedte weerspiegelt zowel onzekerheden voor huurinkomsten als voor bouwkosten. De huurinkomsten zijn geschat op basis van de huurschatter en houdt rekening met de

ligging (gemeente en statistische sector), de oppervlakte van het perceel en kenmerken van het gebouw zoals volume, leeftijd en comfort (lijn 1, tabel 13). Bijkomend is rekening gehouden met het vrije zicht op groene ruimte (huurprijs + 3 %). Enerzijds zijn de totale geschatte huurinkomsten (1.250 €/maand) voor de woning vrij hoog omwille van het grote bouwvolume. Anderzijds zijn de huurinkomsten per m² vloeroppervlakte vrij laag voor de Brusselse Noordrand omwille van de specifieke ligging in een gemeente met een lager gemiddeld inkomen, een ligging buiten het centrum en het grote bouwvolume. De gekapitaliseerde waarde van de grond + woning aan 3 % is geschat op 408 k€ tot 566 k€.

Tabel 14: Verandering marktwaarde situatie met en zonder afwerkingsregel

Stappen berekening	A. Situatie met afwerkingsregel		B. Situatie zonder Afwerkingsregel	
	Laag	Hoog	Laag	Hoog
Waardering (k€)				
1 Gekapitaliseerde huurinkomsten	408	566	0,32	0,38
2 Bouwkosten	-365	-451	-	-
3 M1: Residu methode*	39	103	0,32	0,38
4 M2: Comparatieve methode	117	195	1	1,6
5 Waardeverandering (k€)	Waardeverandering			
6 M1 (A) – M1 (B)	38	102		
7 M2 (A) – M1 (B)	116	194		
8 Bandbreedte meerwaarde	38	194		

(1) gekapitaliseerde huurinkomsten (3%) op basis verwachte huurinkomsten woning met deze NVO en ligging.

(3) netto waarde grond = (1) – (2) – 12 % registratierechten

De bouwkosten (lijn 2) zijn geschat aan de hand van de online simulatietool voor bouwkosten van nieuwbouwwoningen (architectenbureau paulvanwellen.be.), op basis van eenheidsprijzen voor Vlaanderen (Aspen, 2014). Hierbij houden we rekening met type bebouwing (half open), bouwvolumes en inclusief alle kosten en 21 % BTW. De kosten per m² voor een half-open bebouwing zijn iets (5 %) lager dan deze in voor open bebouwing uit andere gevalstudies.

Op basis van de residu methode schatten we de waarde van het perceel op 39 k€ tot 103 k€ of 96 tot 258 €/m².

De bandbreedte voor de comparatieve methode is gebaseerd op de gemiddelde prijs en de Q75 prijs van de marktprijzen voor bouwgronden in die gemeente. Het perceel is 43 % kleiner dan het gemiddelde van de verkochte percelen, waardoor we de prijs per m² 30% hoger moeten waarderen⁵.

Op basis van de comparatieve methode is de marktwaarde van het perceel dan afgerond 120 k€ tot 195 k€. Deze methode leidt dus tot veel hogere resultaten dan de residu methode.

b) Waardering van de situatie zonder afwerkingsregel

Voor de waardering van de *situatie zonder afwerkingsregel* moeten we aannames maken over het gebruik. Als we aannemen dat het perceel wordt gebruikt voor landbouw, kunnen we het ten eerste waarderen op basis van de kapitalisatie van de huurinkomsten. Hiertoe baseren we ons op de gemiddelde pachtprizen voor deze regio (250 tot 280 €/ha.jaar). Bij kapitalisatie van de inkomsten aan 3 % leidt dit een waarde van het perceel van 0.3 k€. Een tweede benadering is deze van de verkoopprijzen van landbouwgronden. De lage schatting is 1 k€, op basis van de gemiddelde prijzen voor Vlaanderen (Bergen, 2011). De hoge schatting is 1,6 k€, op basis van prijzen voor

⁵ zie methodologie, effect omvang van het perceel :

$$\text{prijs per m}^2 \text{ voor perceel } 400 \text{ m}^2 = \text{prijs referentie perceel } 700 \text{ m}^2 \times (1 - (43 \% \times 0.6) / (1 - 43\%)) = 0.74 / 0.57 = 1.3$$

landbouwgrond in de Brusselse rand (VLM, 2011). In theorie kan de waarde hoger zijn als het perceel zou gebruikt worden als tuin door één van de aanpalende eigenaars, maar dat was in de bestudeerde periode niet het geval.

De situatie met afwerkingsregel leidt duidelijk tot meerwaardes. De omvang ervan hangt af van de onzekerheden m.b.t. de waarde bij bebouwing. De meerwaarde is het hoogst als we ons baseren op de data m.b.t. de verkoopprijzen in de gemeente. We kunnen niet precies bepalen aan wie deze meerwaarde toekomt. Het perceel is immers gewisseld van eigenaar in de periode 2000-2005 en we hebben geen informatie over de verkoopprijs.

De meerwaarde wordt gerealiseerd bij de bebouwing van het perceel. Door de bebouwing stijgt ook de gebruikswaarde van het perceel.

Effecten op omliggende percelen

De effecten voor omliggende bewoning zijn heel beperkt. Eén aanpalende woning heeft een blinde gevel, de andere woning heeft vrij zicht op landbouwgebied aan voor- en achterzijde.

3. Compensaties

Gedurende de integrale historiek van de case zijn er geen compensatiemechanismen van toepassing.

4. Conclusies

De gevalstudie toont aan dat de afwerkingsregel leidt tot een meerwaarde, in vergelijking met een situatie zonder de afwerkingsregel of opvulregel.

De omvang van de meerwaarde hangt af van de ligging en kenmerken van het perceel en het type bebouwing zoals type bebouwing en bouwvolume.

4.8 Planschade na herbestemming

1. Situering gevalstudie en gebeurtenissen

Om de werking te illustreren van planschade is een planschadedossier in de Noordrand van Brussel gebruikt als voorbeeldcase. De eigenaar heeft dit perceel als bouwgrond verworven door erfenis in 1973. In 1998 wordt omwille van een gewestplanwijziging de grond herbestemd als landbouwzone. In 1999 wordt aan de eigenaar een negatief stedenbouwkundig attest afgeleverd om het perceel te bebouwen. Dit is de aanleiding voor de eigenaar om planschade te vorderen. In 2009 wordt het Vlaams gewest veroordeeld tot het uitbetalen van planschade.

Het gaat om een rechthoekig perceel van ruim 8.000 m² (160 x 50 meter). Het perceel ligt aan de rand van een stad, dichtbij voorzieningen en een oprit naar de autosnelweg. Het ligt aan een goed uitgeruste weg, in het verlengde van een lint van open bebouwingen aan de oostkant en aan de overkant van de straat. Het perceel grenst achteraan aan landbouwgebied en een beek, en maakt deel uit van een grote geheel van aaneensluitende landbouwgronden.

Het huidige gebruik is landbouw. We hebben geen gegevens of en onder welke voorwaarden de grond verpacht is.



Figuur 17: samenvattend schema gevalstudie planschade na herbestemming

2. Waardeverandering vastgoed

De minwaarde van het perceel door planschade in 1999 kunnen we bepalen als volgt:

Minwaarde = waarde bij situatie voor bestemmingswijziging (woongebied) – waarde situatie na bestemmingswijziging (landbouw).

a) Waardering bestemming woongebied

Tabel 14 (kolommen A en B) geeft een samenvattend overzicht van de waardering van deze componenten op basis van 2 methodes voor de schatting van de marktwaarde. De comparatieve methode (Methode 1) is op basis van marktprijzen (gemiddelde prijs en Q75) van bouwgronden voor dat jaar en die gemeente (lijn 1). Hiertoe zijn aannames gemaakt m.b.t. de verkaveling van het grote perceel in 9 kleinere percelen voor particuliere woningbouw (open bebouwing).

Voor de residu methode (Methode 2, lijn 2) zijn bijkomend aannames gemaakt m.b.t. de bebouwde oppervlakte en het afwerkingsniveau. In methode 2 is de waarde van de woning en grond geschat op basis van de verwachte huurinkomsten. Voor een grote ééngezinwoning op een perceel van 900 m² schatten we de jaarlijkse huurinkomsten op 17 tot 22 k€ op basis van de huurschatter. Dit werd getoetst aan marktprijzen voor die wijk. Bij een kapitalisatie van de huurinkomsten aan 3% kunnen we de waarde van één grond + woning schatten op 560 k€ tot 740 k€. De bouwkosten voor dergelijke woning zijn geschat aan de hand van eenheidsprijzen voor België en getoetst aan eenheidsprijzen voor Nederland. De schatting (360 k€ tot 425 k€ voor één woning) is inclusief alle

kosten en BTW. Dit geeft een residu waarde voor de grond van afgerond 200 k€ tot 300 k€, uitgedrukt in de prijsniveaus van 2013. Om deze prijzen te vergelijken met prijzen van 1999 houden we rekening met de evolutie van de grondprijzen in de gemeente voor de periode 1999-2013, met name bijna een verviervoudiging. Uitgedrukt in de prijsniveaus voor 1999 geeft dit een residu waarde van (afgerond) 53 tot 82 k€/perceel. De residu-waarde voor de grond voor de 9 percelen samen is dan 433 k€ tot 671 k€ (lijn 2, tabel 14).

Beide methodes (residu methode en comparatieve methode) resulteren in deze case in eenzelfde orde van grootte. We hanteren het gemiddelde van de twee methodes om de waarde van de bestemming als bouwgrond te schatten (482 k€ tot 739 k€) (lijn 4, tabel 14).

b) Waardering bestemming landbouw

We kunnen de bestemming als landbouwgrond waarderen op basis van drie bronnen. De comparatieve methode kunnen we toepassen, maar we hebben onvoldoende data om dit op het niveau van de gemeente te doen (Bergen, 2011). Op basis van de gemiddelde prijzen van landbouwgronden in Vlaanderen (Bergen, 2011) wordt de waarde van het perceel voor 1999 geschat op 12 k€ (weide) tot 14 k€ (teeltgronden) (lijn 5). Als we de residu methode hanteren, baseren we ons op de pachtprizen voor gronden, wat voor 1999 neerkomt op ongeveer 150 €/jaar. Er zijn verschillende indicatoren mogelijk (per provincie of landbouwstreek) maar de verschillen zijn relatief klein (15 %). Als we een rendementseis hanteren van 3% is de geschatte waarde 4,7 k€ tot 5,6 k€ (lijn 6). Een derde mogelijkheid is de raming van de gerechtsdeskundige (lijn 7), die de waarde van landbouwgrond schatte op 8,1 k€. Omdat deze waarde de meest concrete schatting is en ook niet gecontesteerd is door de betrokken partijen, hanteren we verder deze schatting voor de vergelijking.

Niettegenstaande het grote verschil in gebruikswaarde werd het perceel in de periode voor 1998 niet bebouwd. Dit is te verklaren door het feit dat eigenaars van bouwgrond een dergelijk perceel vaak in bezit houden als een lange termijn belegging zonder dat ze hierop een hoog jaarlijks rendement zoeken. In dit onderzoek zijn de eigenaars niet bevraagd naar hun beweegredenen om de grond niet te verkopen als bouwgrond of zelf te bebouwen.

De minwaarde van de marktwaarde door bestemmingswijziging wordt dus geschat op afgerond 500 k€ tot 700 k€ (lijn 8).

Omdat het effectieve gebruik van de percelen voor en na de bestemmingswijziging niet is veranderd, is de gebruikswaarde dezelfde gebleven en rond de 150 €/jaar (op basis pachtprizen voor landbouwgrond).

Tabel 15: Verandering marktwaarde versus compensatie voor een planschade-dossier

Stappen berekening	Marktwaarde (k€)*		Compensatie (k€)*
	Laag (A)	Hoog (B)	
Waardering oude bestemming (bouwgrond)			
1 M1: Comparatieve methode	530	807	/
2 M2: Residu methode	433	671	/
3 M3: Actualisatie aanschafwaarde	/	/	81
4 Waarde bestemming bouwgrond (1999)	482	739	81
Waardering nieuwe bestemming (landbouw)			
5 M1: Comparatieve methode (Vlaanderen)	11,9	14	/
6 M2: Residu methode	4,7	5,6	/
7 M4: Comparatieve methode gerechtsdeskundige	8,1	8,1	8,1
8 Waardeverandering 1999	473	731	72
9 Compensatie (80 % minwaarde)			58

* : voor hele perceel (8000 m²)

/ : methode niet van toepassing

Effecten op omliggende percelen

We verwachten dat verlies van open, groene ruimte leidt tot een minwaardes voor omliggende percelen. Dit is echter moeilijk concreet in te schatten op basis van desktop research. Op basis van het aantal woningen aan de overkant van de straat (9) die een vrij zicht op groen aan de voorzijde van het huis zouden verliezen indien de percelen bebouwd zouden worden, schatten we het effect op 1% tot 3% van de waarde van de woning. Rekening houdend met de bandbreedte op de waarde van villa's in die gemeente (Q50 en Q75) betekent dit een mogelijke meerwaarde van 20 tot 77 k€.

3. Compensaties

De planschade wordt gebaseerd op de minwaardes, die eveneens zijn geschat op basis van het verschil tussen de waarde van het perceel in de oude bestemming en de nieuwe bestemming (Tabel 14, kolom C). De waarde van de bestemming als bouwgrond wordt geschat op basis van een andere methodiek, met name de actualisatie van de aanschafwaarde (M3) (lijn 3, tabel 14). Hiertoe is de aanschafprijs uit 1973 (25 k€) geactualiseerd naar 1999 op basis van de index van de consumptieprijzen. De waarde van de bestemming landbouw is geschat door een gerechtsdeskundige (lijn 4). De minwaarde is dan door de rechter bepaald op 72 k€ (lijn 8).

In het kader van de planschade wordt 80 % van deze geschatte minwaarde vergoed (58 k€) (lijn 9).

4. Conclusies

De gevalstudie illustreert dat in geval van bouwverbod door bestemmingswijziging er effectief een compensatie van de minwaarde plaatsvindt via uitbetaling van planschade als de eigenaar de planschade vordert.

De compensatie wordt berekend als 80% van de berekende waardevermindering. 20% wordt dus sowieso niet gecompenseerd.

De methodiek om de minwaarde te berekenen bij een planschadedossier sluit slechts ten dele aan bij de marktwaarde. De waarde van de nieuwe bestemming (in dit geval landbouwgebied) is voor een planschadedossier bepaald via de comparatieve methode op basis van actuele marktprijzen in de omgeving. Voor de bepaling van de marktwaarde van de verloren bestemming, in dit geval bouwgrond, wordt echter een andere methodiek gehanteerd. Ze wordt bepaald door de historische verwervingswaarde te actualiseren aan de hand van de consumptieprijs-index. De gevalstudie illustreert dat belangrijke verschillen kunnen optreden in de berekende minwaarde al naargelang de gehanteerde berekeningswijze, in dit geval omdat de tijd tussen verwerving en bestemmingswijziging lang is.

We merken hierbij op dat de verandering van eigenaar een belangrijk element is in deze procedure. Op dat moment wordt de marktwaarde van het perceel vastgeklikt. Mocht het perceel op een later moment zijn verworven, was de minwaarde hoger geschat.

4.9 Kapitaalschade na herbestemming

1. Situering gevalstudie en gebeurtenissen

In deze case wordt het effect van een beleidsbeslissing onderzocht waarbij een herbestemming van landbouwgebied naar groengebied aanleiding is voor de uitkering van kapitaalschade.

Het betreft een gemengd landbouwgebied in de Zennevallei met natuurpotentie, waarvan de bestemming middels een gewestelijk RUP werd omgezet van agrarisch gebied naar een groene bestemming.

Om de werking van het compensatiemechanisme te illustreren kijken we naar een specifiek perceel in de zandleemstreek van 0.3 ha.



Figuur 18: samenvattend schema gevalstudie kapitaalschade na herbestemming

2. Waardeverandering vastgoed

De minwaarde van het perceel door de bestemmingswijziging betreft:

Minwaarde = waarde bij situatie A (bestemming groengebied) – waarde situatie B (bestemming landbouw).

Om deze effecten te evalueren nemen we aan dat de percelen hun landbouwfunctie behouden (geen verkoop of onteigening), maar dat de bestemming wel aanleiding kan geven tot functionele beperkingen die de opbrengsten voor landbouw beperken.

De bepalende factoren m.b.t. de waarde van landbouwgronden hebben te maken met:

- Ligging: bodemgeschiktheid voor landbouwteelten, landbouwstreek, toegankelijkheid (nabijheid weg,...)
- Vorm en oppervlakte
- Bestemming: gronden met een groene bestemming hebben een lagere marktwaarde (= risico-premie voor mogelijke toekomstige beperkingen)
- Bijkomende beperkingen of verplichtingen

De bestemmingswijziging grijpt in op factoren c en d, en de omvang ervan wordt mede bepaald door factoren a en b.

Deze principes worden ook gehanteerd bij bepaling van de kapitaalschade. Omdat dit de best beschikbare methode en data geeft om deze effecten in te schatten maken we geen eigen inschatting. We rapporteren de resultaten bij punt 3.

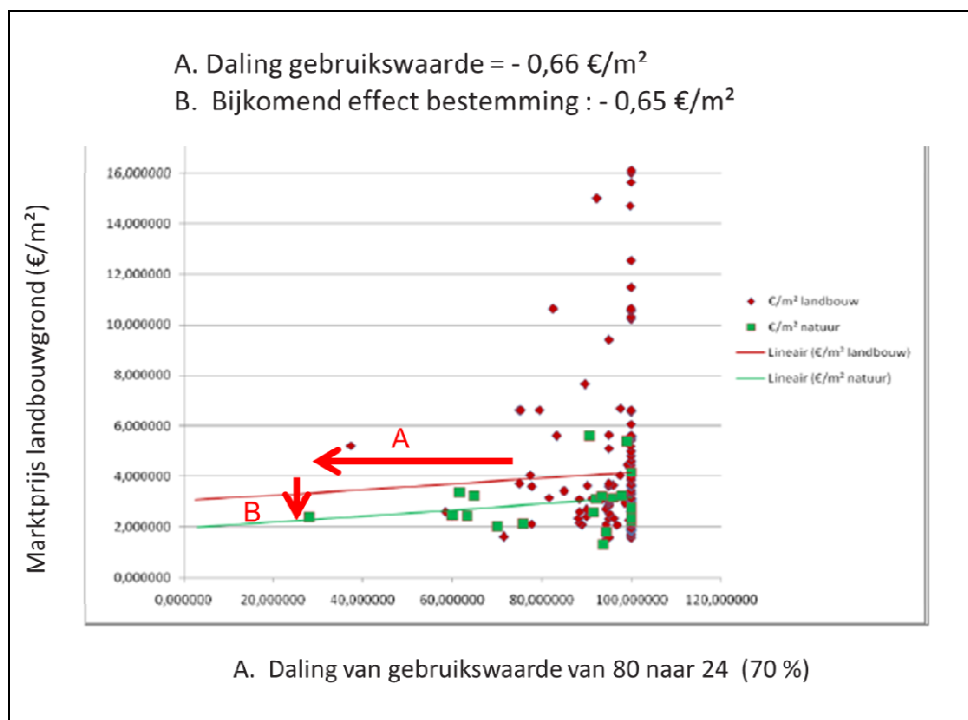
3. Compensaties

a) Kapitaalschade

In het kader van deze bestemmingswijziging is kapitaalschadecompensatie van toepassing. Om de bedragen van deze schade te onderbouwen is een algemene methodiek ontwikkeld en deze is toegepast op het specifieke gebied in een specifieke studie voor alle landbouwgronden in het VSGB die hiervoor mogelijk in aanmerking komen (VLM, 2011). We lichten de methodiek, data en effecten toe aan de hand van de effecten voor één perceel van 0.3 ha.

Voor de effectbepaling wordt onderscheid gemaakt tussen het effect van bestemmingswijziging an sich en het effect van mogelijke beperkingen. Om het relatieve belang hiervan te schatten wordt voor elk gebied een specifieke statistische analyse gemaakt (hedonische studie) op basis van de marktprijzen van recente verkopen van landbouwgronden met als verklarende variabelen de bestemming (landbouw versus groengebied) en de gebruikswaarde van het perceel, uitgedrukt als een score van 1 tot 100. Men schat een lineaire relatie tussen de verkoopprijzen in functie van de gebruikswaarde en maakt onderscheid tussen de gele en groene bestemming. Figuur 19 geeft hiervan de illustratie, op basis van de marktprijzen voor het studiegebied (VLM, 2011).

Op basis van deze grafiek kan men dan voor elk perceel afleiden wat de gevolgen van de bestemmingswijziging zijn. Voor alle percelen in het VSGB is het effect van bestemmingswijziging hetzelfde, met name een daling met bijna 20 %. Voor een perceel met een optimale gebruikswaarde van 100 komt dit neer op een daling van afgerond 4 €/m² naar 3,3 €/m² (zie figuur 1). Daarnaast hebben sommige percelen een bijkomend effect als gevolg van een daling van de gebruikswaarde. Voor het geselecteerde perceel (uit de zandleemstreek) daalt de gebruikswaarde van 80 naar 24. De daling van de waarde voor dit perceel is dan ongeveer 33 %, of 13 k€/ha, waarvan de helft als gevolg van bestemmingswijziging en als gevolg van daling gebruikswaarde. De gebruiksdeling kan verschillen per perceel.



Bron: op basis VLM, 2011

Figuur 19: Methodiek voor bepaling van de planschade voor het VSGB

Waardering aan de hand van huurinkomsten uit pacht

Een andere invalshoek om te kijken naar de residu waarde, op basis van de inkomsten uit pacht. Aan de hand van de pachtprizen voor die regio en landbouwstreken (250 tot 280 €/ha.jaar) en aan een kapitalisatie van 3 % geeft dit een residuele waarde voor dat perceel (0,3 ha) van 2,5 tot 2,8 k€. Deze waarde is een stuk lager dan de marktwaarde ingeschat op basis van de verkoopsprizen en dit heeft o.a. te maken met de reglementering van de pacht.

Omwille van deze reglementering zal de pacht ook niet wijzigen indien de bestemming van de landbouwgrond wijzigt. Bijgevolg kunnen we aan de hand van deze methode geen inschatting maken van de wijziging van de waarde van de landbouwgrond als gevolg van de bestemmingswijziging.

b) Kapitaalschade compensatie

De kapitaalschadecompensatie bedraagt maximum 80% van de kapitaalschade. Zij moet worden aangevraagd door de eigenaar, en wordt enkel uitgekeerd indien het perceel groter is dan 0,5 ha of indien de eigenaar meerdere percelen heeft die samen groter zijn dan 0,5 ha.

De VLM kan tevens een aanbod doen tot ruil van een gelijkwaardige grond, en de eigenaar kan dan kiezen tussen ruil of vergoeding.

Tabel 16: Minwaarde als gevolg van herbestemming landbouw naar groengebied en kapitaalschadecompensatie

	Situatie A Bestemming Natuur	Situatie B Bestemming Landbouw
1 Marktwaarde (k€)	8,1	12
2 <i>Waardeverandering (k€)</i> Minwaarde (Kapitaalschade)	-3,9	
3 <i>Kapitaalschade compensatie (k€)</i>		
4 Minimum	0	
5 Maximum (80 %)	3,1	

(1) Voor perceel van 0,3 ha

(2) kapitaalschade = marktwaarde situatie A – marktwaarde situatie B

(3) Potentieel uit te keren compensatie

(4) is nul, omdat perceel zelf onder de omvanggrens valt (0,5 ha)

(5) 80 % van (2), enkel van toepassing indien eigenaar meerdere percelen heeft met kapitaalschade, samen meer dan 0,5 ha.

4. Conclusies

Er is een duidelijke minwaarde als gevolg van de bestemmingswijziging van landbouw naar natuur en/of bos. Een deel daarvan heeft enkel te maken met de bestemming, en een deel m.b.t. een daling van de gebruikswaarde.

Er is een gedetailleerde methodologie om de kapitaalschade te bepalen, en ze wordt toegepast met locatie specifieke data voor het studiegebied, en ze houdt rekening met lokale factoren die de effecten beïnvloeden.

De kapitaalschadecompensatie is maximaal 80 % van deze schade, en enkel van toepassing bij grotere percelen.

4.10 Basisrechten zonevremde constructies

1. Situering gevalstudie en gebeurtenissen

In deze case wordt het effect van het wijzigende beleid op de vergunningsmogelijkheden voor een zonevremde constructie onderzocht. Specifiek wordt de actuele situatie (anno 2013, met basisrechten) vergeleken met het jaar 2000 (zonder basisrechten, zonder herbouwmogelijkheid, enkel instandhouding van een verouderde woning binnen bestaande volume).

Deze case illustreert vooral dat er de afgelopen 30 jaar bij gebrek aan een stabiel kader, veel rechtsonzekerheid is ontstaan met impact op de vastgoedwaarde. Deze case gaat dus zowel in op het aspect 'functie' als het aspect 'omvang' van vastgoedwaarde.

Het gaat om een bebouwd perceel van 0,1 ha gelegen in een agrarisch gebied ten noorden van Brussel en dichtbij stedelijke dorpskernen. Het is rechthoekig met een straatbreedte van ongeveer 20 meter en gelegen aan een uitgeruste weg. Het gaat om een oude, grote woning (bruto vloeroppervlakte - BVO van 250 m² waarvan 200 m² voor huisvesting). Recent (2013) werd een vergunning afgeleverd om de woning te renoveren met uitbreiding van de bewoonbare oppervlakte en het bouwvolume tot de maximale grenzen. Concreet evolueert de woning dan naar een open bebouwing van ruim 320 m² BVO, waarvan 250 m² huisvesting en de rest gebruikt wordt als kelders, garage en bijgebouwen. De woning is vrij landelijk gelegen met aan twee zijden een vrij zicht op landbouwgebied en aan de andere twee zijden op woningen (open bebouwing).



Figuur 20: samenvattend schema gevalstudie basisrechten zonevremde constructies

2. Waardeverandering vastgoed

De meerwaarde van het perceel met opstal door basisrechten zonevremde constructies kunnen we voor 2013 bepalen als volgt:

Meerwaarde = waarde bij situatie A (basisrechten) – waarde situatie B (zonder basisrechten).

a) Situatie met basisrechten

Bij de huidige situatie met basisrechten zijn de mogelijkheden voor bebouwing gelijkwaardig als voor een vergelijkbaar perceel met bestemming bouwgrond. Omwille van de ouderdom beschouwen we de waarde van de opstal als verwaarloosbaar. Dit is ook bevestigd door de aard van de verbouwing, waarbij quasi alles werd vernieuwd.

De residu methode gaat uit van de aangevraagde volumes voor bebouwing voor een grote eengezinswoning. De bandbreedte weerspiegelt zowel onzekerheden voor huurinkomsten als voor bouwkosten. De huurinkomsten zijn geschat op basis van de huurschatter en houdt rekening met de specifieke ligging (gemeente en statistische sector), de oppervlakte van het perceel, kenmerken van het gebouw zoals volume, leeftijd en comfort (lijn 1). De prijzen in de gemeente liggen hoger dan het Vlaamse gemiddelde, maar voor de Noordrand zijn ze vrij laag. De vastgoedprijzen in die wijk liggen verder 15 % lager dan in het centrum voor die gemeente. Bijkomend hebben we rekening gehouden met het vrij zicht op open groene ruimte (huurwaarde + 3 %). We nemen aan dat de eigenaar-bewoner in situatie A geen bijkomende risicopremie rekent bovenop zijn rendementseis van 3 % omdat het een zonevreemde constructie betreft. Net als in gevalstudie 1 zijn de bouwkosten (lijn 2) geschat aan de hand van de basiskenngetallen voor open bebouwing van een grote eengezinswoning, inclusief alle kosten en 21% BTW (grote renovatie). We schatten de waarde van het perceel op 230 k€ (169 k€ tot 270 k€).

Tabel 17: Marktwaarde situatie met basisrechten voor zonevreemde constructie

Stappen berekening	A. Situatie met basisrechten		
	Laag	Hoog	Gemiddeld
<i>Waardering (k€)</i>			
1 Gekapitaliseerde huurinkomsten	596	827	712
2 Bouwkosten	-407	-502	-455
3 M1: Residu methode	169	290	230
4 M2: Comparatieve methode	191	317	254

(1) gekapitaliseerde huurinkomsten aan 3% op basis verwachte huurinkomsten woning met deze vloeroppervlakte en ligging.

(3) netto waarde grond = (1) – (2) – 12 % registratierechten

De bandbreedte voor de comparatieve methode is gebaseerd op de gemiddelde prijs en de Q75 prijs voor bouwgronden in die gemeente. Omdat het perceel 30 % groter is dan het gemiddelde van de verkochte percelen is de prijs per m² hiervoor gecorrigeerd (- 12 % = 30 % x - 0.4) (zie methodologie).

Voor de vergelijking met situatie B kijken we naar het gemiddelde van de hoge en de lage schatting voor elke methode (kolom (c)). De waarden van beide methodes liggen dicht bij elkaar. De residu methode schat de waarde 10 % lager, maar dit is enkel te wijten aan de – voor die gemeente - relatief grote omvang van het perceel.

b) *Situatie zonder basisrechten*

Voor de waardering van de *situatie zonder basisrechten* kunnen we de comparatieve methode niet hanteren omdat we geen informatie hebben over marktprijzen van zonevreemde constructies en hoe zij zich verhouden tot marktprijzen van vergelijkbare woningen. We kunnen de residu methode hanteren op basis van bijkomende aannames m.b.t. de beperkingen in situatie B.

We hanteren hiertoe 5 hypotheses, schematisch weergegeven in tabel 17 en daarna besproken. :

Tabel 18: Effect van zonevreemde constructie op huurinkomsten , kosten en residu waarde grond

Effect zonevreemdheid op * :	Situatie B : zonder basisrechten				
	Hypotheses				
	H1	H2	H3	H4	H5
1 Omvang (vloeroppervlakte)	-28%	-28%	-28%	-28%	-28%
2 Inkomsten		-10%		-10%	
3 Kosten			10%	10%	
4 Risico opslag					1%
5 Totale huurinkomsten (k€)	512	460	512	460	384
6 Totale kosten (k€)	-327	-327	-359	-359	-327
7 Netto residu waarde grond (k€)	165	119	136	90	51
8 Totaal effect op residu waarde	-28%	-48%	-41%	-61%	-77%

* Effect in vergelijking met situatie A (tabel 16, gemiddelde schatting)

- (1) Effect op omvang vloeroppervlakte en huurinkomsten.
- (2) Effect op huurprijs per m² en minderinkomsten voor verhuur
- (3) Effect op bouwkosten (%)
- (4) Risico opslag van 1 % op rendementseis (van 3 % naar 4 %)
- (7) Netto waarde grond (= ((5)-(6)) – 12 % registratierechten)
- (8) Effect van alle aannames op residu grondwaarde van perceel

H1 : De bouwoppervlakte en bouwvolume in situatie B zijn beperkt tot deze van de oude woning. Dat is 28% kleiner dan in situatie A. Inkomsten en kosten dalen met 28%, net als de residu waarde van de grond. Deze beperking geldt verder voor alle hypothesen.

Deze hypothese gaat er vereenvoudigd van uit dat inkomsten en bouwkosten lineair dalen, en dit is een maximum schatting voor het volume effect. In de realiteit zal dit afhangen van de specifieke invulling maar gemiddeld genomen verwachten we een kleinere daling van inkomsten (met 17 % (0.6 x 28 % (zie paragraaf 3.4.3 en tabel 3)). Voor de kosten hangt dit eveneens af van de invulling maar hebben we geen specifieke kengetallen om dit – consistent met de inkomsten – te schatten.

In tabel 17, lijn 5 en 6, is dit effect geïllustreerd. De inkomsten en kosten dalen met 28 % t.o.v. de cijfers in tabel 16, gemiddelde schatting (512 = 712 x 72%; 327 = 455 x 72 %).

H2 : Door bijkomende beperkingen (bijv. gabarit) is de woning minder aantrekkelijk (bijv. licht, indeling,...) dan in situatie A. Het zou een gedetailleerde studie van het oude gebouw en de effecten op mogelijke verbouwingen vragen om deze effecten te beschrijven en de effecten op huurprijzen en kosten in te schatten. Dit valt buiten het bereik van deze studie. We maken wel een eenvoudige aanname om het afgeleid effect op de residuwaarde te bepalen. We nemen aan dat hierdoor de huurinkomsten per m² dalen met 10% bij gelijkblijvende kosten.

De inkomsten in tabel 17, lijn 5 dalen tot 460 k€ (512 k€ x 90 %). De residuwaarde van de grond daalt dan tot 119 k€ (-20 % extra t.o.v. H1 en met -48 % t.o.v. de referentie).

H3 : Om de effecten van bijkomende beperkingen te verminderen, worden duurdere bouwtechnieken toegepast om de aantrekkelijkheid en inkomsten te garanderen. Net als voor hypothese 2 zou het een gedetailleerde studie vergen om dit onderbouwd in te schatten, en beperken we ons tot een aanname. We nemen aan dat de bouwkosten met 10 % stijgen tot 359 k€ (327 k€ x 110 %). De residu waarde van de bouwgrond daalt tot 136 k€ (-13 % extra t.o.v. H1 en met -41 % t.o.v. de referentie).

H4 : Dit scenario is een combinatie van lagere volumes, lagere inkomsten per m² en hogere kosten. Het combineert de lagere inkomsten van H2 met de hogere kosten van H3, en dit samen resulteert in een daling van de residu waarde van de grond tot 90 k€ (of -61 % t.o.v. de referentie).

H5 : In dit scenario zijn de huurinkomsten en kosten gelijk aan H1. Om mogelijke risico's van investeren in zonevremde constructies te compenseren rekent de eigenaar-investeerder met een extra risicopremie van 1 %, waardoor de rendementseis van 3 % naar 4 % stijgt. Ook dit is een aanname om de effecten op de meerwaarde te verkennen. Door deze aanname daalt de gekapitaliseerde waarde van de jaarlijkse huurinkomsten met 25 % t.o.v. H1 tot 384 k€ (512 k€ x 0.75%) en daalt de residu waarde van de grond tot 51 k€ (of - 77 % t.o.v. de referentie).

Samengevat geeft dit een bandbreedte van de residu waarde van de grond in situatie B van 51 k€ (H5) tot 165 k€ (H1). Deze waardes zijn ten eerste lager dan in situatie A omdat het steeds om een kleiner volume gaat. De bandbreedte is ruimer omdat er veel onzekerheid is m.b.t. de impact van de andere beperkingen. Bij al deze aannames is de waarde wel hoger dan deze voor landbouwgrond. Bij andere aannames en dan meer specifiek het hanteren van een hogere risicopremie, daalt de waarde tot het niveau van landbouwgrond. De waarde van landbouwgrond vormt een ondergrens voor de waarde van het perceel.

Meerwaarde van situatie A in vergelijking met B.

Tabel 18 geeft een overzicht van de berekening van de waardeverandering. De omvang van de meerwaarde hangt voornamelijk af van de waardering van situatie B zonder basisrechten. We berekenen dus de meerwaarde voor de 5 hypothesen. Als we kijken naar het verschil op basis van de residu methode M1 (lijn 1 tot 4) dan varieert de meerwaarde in situatie A van 65 k€ (H1) tot 179 k€ (H5). Als we kijken op basis van een combinatie van comparatieve en residu methode (lijn 5 tot 8) dan loopt de meerwaarde iets hoger. De totale bandbreedte voor de meerwaardes is afgerond 60 k€ tot 200 k€ (lijn 9).

Tabel 19: Verandering marktwaarde situatie met basisrechten voor zonevremde constructie (k€)

Stappen berekening (k€)	Hypothesen m.b.t. effect zonevreemdheid				
	H1	H2	H3	H4	H5
M1: Residu methode					
1 Waarde situatie A Residu methode	230	230	230	230	230
2 Waarde situatie B	165	119	136	90	51
3 Meerwaarde	65	111	94	140	179
4 % (waardeverandering/ lijn (1))	-28%	-48%	-40%	-60%	-77%
M1+M2: Residu en comparatieve methode					
5 Waarde situatie A Comparatieve methode	254	254	254	254	254
6 Waarde situatie B	165	119	136	90	51
7 Meerwaarde	89	135	118	164	203
8 % (waardeverandering/ lijn (5))	-35%	-53%	-46%	-64%	-80%
9 Bandbreedte meerwaarde	65				203

(1) gekapitaliseerde huurinkomsten aan 3% op basis verwachte huurinkomsten woning met deze vloeroppervlakte en ligging.

(3) netto waarde grond = (1) – (2) – 12 % registratierechten

/ : methode niet van toepassing

Effecten op omliggende percelen

De effecten voor omliggende bewoning zijn beperkt. Als we aannemen dat het verlenen van basisrechten in dit geval de renovatie van de woning heeft versneld, draagt dit mogelijk bij tot een meer verzorgde buurt met een beperkt effect op de vastgoedwaarde. We kunnen dit effect niet kwantificeren.

3. Compensaties

Gedurende de integrale historiek van de case van zonevreemdheid is er geen compensatiemechanisme van toepassing.

4. Conclusies

De gevalstudie toont aan dat het verlenen van basisrechten aan een zonevreemde constructie tot een duidelijke meerwaarde leidt in vergelijking van de situatie zonder basisrechten. Deze meerwaarde komt tot uiting bij de vergunning voor renovatie. De meerwaarde heeft minstens betrekking op het extra volume dat kan gebouwd worden. Hoe groot de andere beperkingen wegen, hangt af van de specifieke situatie (kenmerken bestaande gebouw versus het gewenste gebouw) en de risico-opslag op de rendementseis voor investeren in zonevreemde constructies.

Door de basisrechten stijgt ook de gebruikswaarde van het perceel.

4.11 Watertoets

1. Situering gevalstudie en gebeurtenissen

In deze case onderzoeken we de effecten van de watertoets op de waarde van de percelen.

Het gaat om een (deel van een) perceel van 0,32 ha dat ligt aan een uitgeruste weg in een overstromingsgevoelig gebied. Voor het perceel werd in eerste instantie een verkavelingsvergunning voor 5 eengezinswoningen geweigerd en is nadien een verkavelingsvergunning goedgekeurd voor 4 kavels voor eengezinswoningen voor open en half-open bebouwing met een totale oppervlakte van 0,25 ha en percelen van 500 m² tot 750 m². Aan de verkavelingsvergunning werden een aantal voorwaarden gekoppeld m.b.t. reliëfwijziging en het voorzien van ruimte voor waterberging.

De kavels kijken uit over open groene ruimte (beekvallei en bos).



Figuur 21: samenvattend schema gevalstudie watertoets

2. Waardeverandering vastgoed

We kunnen uiteenlopende effecten van de toepassing van de watertoets beschrijven:

- Dankzij de toetsing aan de criteria uit de watertoets is het perceel de facto bebouwbaar (onzekerheid wordt weggenomen), en kan het verkaveld en bebouwd worden. In die zin leidt de watertoets tot een meerwaarde voor de betrokken bouwgronden in overstromingsgevoelig gebied.
- Omwille van de ligging in een overstromingsgevoelig gebied is de waarde voor de woonfunctie lager dan in een perceel dat niet in overstromingsgevoelig gebied ligt. Dit verschil in waarde moeten we eerder toeschrijven aan de ligging van het gebied dan aan de watertoets zelf. Dit verschil in waarde weerspiegelt zich voor deze gevalstudie in een beperkter aantal kavels op het perceel en in extra kosten m.b.t. studie rond waterbeheersing en uitvoering van werken om het waterbergend vermogen te garanderen.

- a) Meerwaarde door de mogelijkheid tot verkavelen van een perceel in overstromingsgevoelig gebied.

Hiertoe volgen we de methodiek uit de gevalstudie rond de verkaveling, maar met aangepaste kengetallen. Het aantal m² verkoopbare kavels is nauwkeurig gekend. We merken hierbij op dat de totale oppervlakte van de kavels in vergunde verkaveling afwijkt van vroegere verkavelingsaanvragen. Omdat ook de totale breedte aan de straat in de vergunde verkaveling afwijkt van de vroegere aanvragen, en omdat er nu erfdienstbaarheden worden meegenomen, nemen we aan dat we deze wijzigingen (in straatbreedte en oppervlakte) niet mogen toewijzen aan de watertoets. Omdat de straatbreedte 10 % is verkleind, is het programma van de verkaveling aangepast, van 5 naar 4 kavels, maar met een groter aandeel van open bebouwing (2 in plaats van 1).

We moeten aannames maken over de marktwaarde van deze kavels bij verkoop als bouwgrond. Voor deze gemeente is de bandbreedte op de prijs per m² bouwgrond relatief beperkt. De gemiddelde prijs ligt dicht bij de Q75 en de gemiddelde omvang van de verkochte percelen verschilt weinig van de gemiddelde omvang van de te verkopen kavels in de gevalstudie. Verder zijn het interessante percelen, met een goede vorm (rechthoekig) en vrij zicht op groen. De bewoonbare zone wordt opgehoogd, zodat de gebouwen zelf geen risico lopen op overstroming. Door gebrek aan specifieke data m.b.t. verkopen van bouwgronden in overstromingsgevoelig gebied kunnen we niet toetsen in welke mate de markt voor bouwgronden met dit effect rekening houdt. We nemen bijgevolg aan dat we gemiddelde en Q75 prijs een aannemelijke verkoopprijs zijn voor deze kavels (lijn 1, tabel 19).

Tabel 20: Verkenning van effecten van de watertoets op de waarde van

Situatie met verkaveling	Waardering (k€)		Aannames
	Laag	Hoog	
<i>M1 Inkomsten (k€)</i>			
1 Verkoop kavels voor bebouwing	690	825	0,25 ha; 280 tot 335 €/m ²
<i>M1 Kosten</i>			
2 Extra kosten waterberging	10	50	Ruwe raming
3 Aanleg infrastructuur en groen	n.v.t.	n.v.t.	
4 Voorfinanciering aankoop en risico	16	94	5 % tot 7 % , 2 tot 5 jaar
5 Aankoop gronden	pm	pm	
6 Totale kosten	26	144	(6) = (2) +(3) + (4)
<i>M1: Residu methode</i>			
7 Bandbreedte in k€/perceel	664	681	(7) = (1) – (6)
Bandbreedte waarde in €/m ²	204	210	Opp. perceel: 0,32 ha

- (1) Inkomsten van de verkoop van bouw kavels, op basis aannames over verkoopprijzen en gegevens over kavelgrootte (0,25 ha van het perceel van 0,32 ha is verkaveld)
- (2) Kosten voor studie waterberging en uitvoering eenvoudige maatregelen (ophoging, grondverzet,...)
- (4) Kost voor voorfinanciering verwerving gronden gedurende 2 tot 5 jaar aan 5 % tot 7 % rente + risico opslag.

Het perceel ligt aan een uitgeruste weg. Op basis van desktop research zijn er geen aanwijzingen gevonden voor andere grote kosten voor deze verkaveling. Van het totale perceel kan verder ongeveer 80 % verkaveld worden. De extra kosten voor waterberging kunnen we moeilijk exact begroten, maar op basis van de beschrijving kunnen we wel de orde van grootte bepalen. Omdat de gebouwen zelf op een opgehoogd deel van de grond komen, zijn er verder geen specifieke bouwtechnische aanpassingen nodig.

Op basis van deze aannames schatten we de totale waarde op 200 tot 210 €/m². Dit komt neer op 60 % tot 70 % van de bovenvermelde referentiewaarde voor bouwgronden van (280 tot 335 €/m²). In vergelijking met andere verkavelingen die vaak meer kosten hebben m.b.t. aanleg infrastructuur en

verhoudingsgewijs een minder groot deel van het perceel kunnen verkavelen, is dit een vergelijkbaar tot hoog percentage.

Het is moeilijk om te bepalen in welke mate het hier om een meerwaarde gaat, want er zijn geen goede referentiepunten om situatie B te omschrijven en waarderen. Als we er vanuit gaan dat zonder een watertoets het perceel de factor onbebouwbaar zou zijn, is de meerwaarde groot.

b) Gevolgen van de ligging in een overstromingsgevoelig gebied

Ten eerste zijn de meerkosten van ligging in overstromingsgevoelig gebied hierboven ingeschat op 10 tot 50 k€ of 1,5 % tot 7,5 % van de waarde van de gronden. Zoals hierboven uiteengezet nemen we aan dat de ligging in overstromingsgebied verder geen gevolgen heeft voor de verkavelbare oppervlaktes en het aantal kavels.

Daarnaast zijn er extra beperkingen zoals overstromingsgevoeligheid van de tuin met ofwel beperkingen op het gebruik van de tuin of risico's op schade door overstroming. De relatieve omvang hiervan kunnen we moeilijk nauwkeurig inschatten. We kunnen wel onderbouwd de orde van grootte inschatten. Op basis van vastgoedprijzen wordt de waarde van een extra m² tuin ingeschat op 55 €/m². We kunnen de totale tuinoppervlakte in deze gevalstudie schatten op zo'n 1600 m². Als we aannemen dat door overstromingsgevoeligheid een tuin de helft van zijn waarde verliest (- 22.5 €/m²), dan is het totale verlies in deze gevalstudie 44 k€ of 6.5 % van de waarde van het perceel. De totale kosten door ligging in een overstromingsgebied bedragen dan 8 % tot 14 %.

Anderzijds zijn er voordelen zoals uitzicht op een groene vallei. Op basis van de literatuur schatten we dat effect in op 1 % tot 5 %. Door de groene ligging en aard van de verkaveling zijn er in deze verkaveling ook geen nood aan of kosten voor aanleg van groenvoorzieningen. In andere verkavelingen kan dit aanleiding geven tot hoge kosten in termen van verlies van verkoopbare oppervlaktes (20 %, Stadim, 2008).

3. Compensaties

Gedurende de integrale historiek van de case van de watertoets is er geen compensatiemechanisme van toepassing.

4. Conclusies

Binnen de case werden de ontwikkelingsrechten beperkt en werden lasten gekoppeld aan de stedenbouwkundige vergunning omwille van de ligging in een overstromingsgevoelig gebied. Enerzijds zal de beperking van de ontwikkelingsrechten zorgen voor een zekere minwaarde. Anderzijds biedt de watertoets een toetsingskader om na te gaan welke bouwmogelijkheden nog gerealiseerd kunnen worden op problematisch gesitueerde percelen. De milderende maatregelen of lasten die vervolgens aan de vergunning worden gekoppeld kunnen bovendien het risico reduceren dat de desbetreffende woningen in de toekomst effectief met wateroverlast zouden te maken krijgen, hetgeen ook een positief effect kan hebben op de waarde.

4.12 Brownfield-convenant zonder herbestemming

1. Situering gevalstudie en gebeurtenissen

De case beschouwt een zone waar een brownfield-convenant wordt uitgevoerd waarvoor geen planologische herbestemming nodig is. De bestemming is in de categorie 'bedrijvigheid', waar specifiek voor deze zone een gemengde ontwikkeling wordt toegestaan.

De gronden kennen een historische zware verontreiniging. Sinds half vorige eeuw tot eind jaren '90 werden de gronden in gebruik genomen als logistiek locatie, voor tijdelijke opslag.

De bestemming van de gronden is sinds het gewestplan in de categorie "bedrijvigheid", "industriegebied" volgens het gewestplan en via een RUP (2011) omgezet in 'gebied voor gemengde activiteiten'. Het mogelijke gebruik als bedrijfsgrond is bijgevolg aanwezig geweest. Er is geen planbaten- of planschaderegeling van toepassing.

Omwille van de economische toplocatie werd het project geselecteerd als strategisch project in uitvoering van het RSV (2011). Een van de resultaten is de opmaak van een masterplan voor de gebiedsgerichte ontwikkeling van de site (in opmaak).

Het sluiten van een brownfield-convenant plaatst het hergebruik van de gronden in een totale gebiedsontwikkeling met afspraken tussen private en overheidspartners omtrent aanpak, oplossingen en financiering van de risico-elementen in het gebied (2012).

Op basis van de afspraken in het brownfield-convenant en het in opmaak zijnde masterplan werd een stedenbouwkundig attest gevraagd en afgeleverd voor een gedeelte van de totaalontwikkeling (2013). Met een stedenbouwkundig attest wordt afgetoetst of een project vergunbaar kan zijn op een bepaalde locatie, en creëert bijgevolg geen rechten voor de aanvrager (geen vergunning). Het stedenbouwkundig attest van 2013 geeft wel reeds aan dat het project rekening zal dienen te houden met verscheidene voorwaarden, in het bijzonder rond waterhuishouding.

Omwille van het hoge risico en onzekerheden m.b.t. bodemverontreiniging en waterhuishouding blijven onderhandelingen m.b.t. de effectieve verkoop van de gronden in functie van een ontwikkeling op heden zonder resultaat en laat de realisatie op zich wachten. Het eerste beoogde project waarover onderhandeld wordt, is bedoeld als impuls voor het gehele gebied.



Figuur 22: samenvattend schema gevalstudie brownfield-convenant zonder herbestemming

2. Waardeverandering vastgoed

De aanwezigheid van een brownfield-convenant betekent dat er een negatieve grondwaarde aanwezig is als uitgangspunt. Een brownfield-project omvat immers 'verwaarloosde en

onderbenutte gronden die slechts gebruikt of herbruikt kunnen worden door middel van structurele maatregelen' (definitie brownfielddecreet).

Zonder het brownfield-convenant kan principieel de grond autonoom ontwikkeld worden via de bestaande procedures op initiatief van de ontwikkelaar, doch is in realiteit het risico van investering te groot, zodat de gebruikswaarde nooit gerealiseerd zal worden.

De gebruikswaarde van de gronden is in de initiële situatie bijgevolg bijzonder laag. Het faciliteren en subsidiëren van structurele maatregelen in functie van de concrete ontwikkeling van de gronden door middel van een brownfield-convenant (en andere instrumenten – zie verder) moet leiden tot een verhoging van de gebruikswaarde van de grond op korte termijn.

Vanaf het aanvaarden van de projectaanvraag in 2010 (oproep brownfield-projecten) stelt de Vlaamse Overheid een brownfield-onderhandelaar ter beschikking. De ondersteuning door de brownfield-onderhandelaar faciliteert de eigenaars van de gronden m.b.t de concrete verkoopsmogelijkheden als de afstemming en samenwerking tussen de procedureel betrokken overheidsinstanties: dit geeft zekerheden m.b.t. interpretatie van de bestemmingen en randvoorwaarden waardoor de realisatie van de gebruikswaarde gemaximaliseerd kan worden.

Anderzijds kan hier gesteld worden dat het uitzicht op de concrete ontwikkelingsmogelijkheden die beoogd worden met de uiteindelijke ondertekening van het brownfieldconvenant resulteren in een ruim hogere verkoopswaarde van de gronden, uitgaande van een zeer lage verkoopswaarde, aangezien de gronden zonder het convenant niet gebruikt zullen kunnen worden.

Het afsluiten van het convenant in 2012 leidt tot duidelijke meerwaarden:

Naast het verhogen van de gebruikswaarde wordt ook de waarde voor de omgeving verhoogd, door het omvormen van een verlaten of braakliggend gebied naar een concrete ontwikkeling. Gezien het convenant een samenwerkingsovereenkomst is tussen overheidspartners en private partners worden daarenboven met de ontwikkeling de nodige randvoorwaarden t.a.v. het gemeenschappelijk belang (geschikte aansluiting op en inpassing t.a.v. de omliggende functies, waterhuishouding, publieke en groenruimten, gemeenschappelijke voorzieningen, ...).

De initiële minwaarde van het investeringsrisico wordt deels weggenomen door het vastleggen van concrete afspraken in het convenant. Concreet worden in dit dossier grote infrastructuurkosten gefinancierd door het betrokken gemeentebestuur.

In 2013 geeft het stedenbouwkundig attest randvoorwaarden aan die een bijkomend risico kunnen betekenen, wat leidt tot een minwaarde.

Door het afleveren van een stedenbouwkundig attest wordt duidelijk welke de minimale te nemen randvoorwaarden zijn om een project vergunbaar te maken op deze locatie. Bijzondere randvoorwaarden o.m. met betrekking tot waterhuishouding en ontsluiting zorgen voor een vernieuwd risico t.a.v. de ontwikkeling.

Specifiek zorgt de focus op de ontwikkeling van een kleinere deelzone als impulsproject voor de mogelijke afwending van randvoorwaarden op de omliggende ontwikkelbare deelzones. Het risico situeert zich bijgevolg over het geheel van het te ontwikkelen gebied.

3. Compensaties

De compensatiemechanismen hier aanwezig zijn gericht op het compenseren van de initiële negatieve grondwaarde ten voordele van de ontwikkeling:

- Inschakelen van de brownfield-onderhandelaar.
- Er is een vrijstelling voorzien van de registratierechten bij aankoop van onroerende goederen in het kader van de ontwikkeling van een brownfieldproject.
- Er is een mogelijke vrijstelling van de door OVAM gevraagde financiële zekerheid bij overdracht van verontreinigde gronden.

Naast het afsluiten van een brownfield-convenant worden flankerende subsidies benut, dewelke de initiële minwaarde van het investeringsrisico gedeeltelijk verder wegnemen:

2011 Subsidiëring projectcoördinator strategisch project door Vlaams Gewest
/ Specifieke subsidiëring oprichting gebouw (in aanvraag)

4. Conclusies

Er zijn geen compensatiemechanismen aanwezig voor het belasten van ontstane meerwaarden. Alle in deze case toegepaste compensatiemechanismen dragen bij tot het compenseren van de initiële negatieve grondwaarde ten behoeve van de concrete ontwikkeling van een onderbenutte of verwaarloosde ruimte, en geven daarmee meer of minder uitvoering aan verschillende beleidsdoelstellingen (grondbeleid, ruimtelijk beleid, ...).

De meerwaarde die gecreëerd wordt met de compensatie-instrumenten kan wel reeds in vroege fase gerealiseerd worden bij de onderhandelingen over de verkoop van concrete percelen, omwille van de verhoogde verkoopswaarde volgend uit het perspectief van het brownfieldconvenant (overeenkomst). De gebruikswaarde kan daarentegen pas gerealiseerd worden na ontwikkeling, waar bovendien bij concrete projectaanvragen specifieke bijkomende risico's kunnen blootgelegd worden.

4.13 Brownfieldconvenant met herbestemming

1. Situering gevalstudie en gebeurtenissen

De case beschouwt een brownfieldproject waarvoor een planologische herbestemming nodig is. Een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd van de categorie “bedrijvigheid” naar de categorie “wonen”. De gronden kennen een historische verontreiniging.

De bestemming van de gronden als ‘industriegebied’ volgens het gewestplan van 1977 werd met de gewestplanwijziging van 2000 omgezet in ‘gebied voor stedelijke ontwikkeling’. Met deze herbestemming worden o.m. wonen, kleinhandel, gemeenschapsvoorzieningen en recreatie toegevoegd aan de gebruiksmogelijkheden (voorheen enkel bedrijvigheid).

Omwille van de specifieke locatie werd het project geselecteerd als strategisch project in uitvoering van het RSV (2007), en vervolgens als stadvernieuwingsproject in het kader van het stedenbeleid. Een van de resultaten is de opmaak van een masterplan voor de gebiedsgerichte ontwikkeling van de site (2008-2011).

Op basis van de gewijzigde gewestplanbestemming voor ‘gebied voor stedelijke ontwikkeling’ en omwille van de selectie als strategisch project worden verschillende verkopen afgesloten in het gebied (2007-2008) in functie van concrete ontwikkelingsplannen voor wonen en gemengd gebruik, onder meer in het kader van het beoogde brownfield-convenant voor de herontwikkeling van de site.

Het sluiten van het brownfield-convenant plaatst het hergebruik van de gronden in een totale gebiedsontwikkeling die voortvloeit uit het in opmaak zijnde masterplan (strategisch project) met afspraken tussen private en overheidspartners omtrent aanpak, oplossingen en financiering van de risico-elementen in het gebied (2009).

In 2011 wordt de bestemming via een gewestelijk RUP gewijzigd naar ‘gebied voor gemengde activiteiten’. Hoewel het om vergelijkbare bestemmingsmogelijkheden gaat (wonen, handel, horeca en toeristische logies, bedrijven, kantoren en diensten, ...) dan de op dat moment bestaande gewestplanbestemming voor ‘gemengde activiteiten’, wordt de ruimtecategorie van de bestaande bestemming in het RUP beschouwd als ‘wonen’ en de nieuwe bestemming als ‘bedrijvigheid’. Er is volgens de generieke toelichtende kaarten van het RUP dan ook een mogelijke planschaderegeling van toepassing (wonen > bedrijvigheid). Gezien evenwel de nieuwe bestemming hier geen concreet bouwverbod inhoudt volgens de bepalingen van de Codex Ruimtelijke Ordening, wordt hier gesteld dat het plan geen aanleiding geeft tot planschade.

Door middel van een gemeentelijk RUP (2012) werd de bestemming voor ‘gemengde activiteiten’ verfijnd volgens de toekomstvisie die uitgeschreven werd in het strategisch masterplan, waarbij de bestemmingen in hoofdzaak wonen, gemengd gebruik en de ontwikkeling van publieke ruimte toelaten. Aangezien het gemeentelijk RUP een verfijning is van het gewestelijk RUP, en hiermee bijgevolg niet strijdig kan zijn, blijft de gebiedscategorie ‘bedrijvigheid’ evenwel van toepassing. Er is geen planbaten- of planschaderegeling van toepassing.

De opeenvolging van herbestemmingen en verfijningen van bestemmingen op basis van de strategische gebiedsgerichte visie volgens het masterplan zorgen voor concrete kaders voor het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen voor grootschalige infrastructuur die noodzakelijk is voor de globale ontwikkeling (2012) en wonen (2014).



Figuur 23: samenvattend schema gevalstudie brownfield-convenant met herbestemming

2. Waardeverandering vastgoed

De aanwezigheid van een brownfield-convenant betekent dat er een negatieve grondwaarde aanwezig is als uitgangspunt. Een brownfield-project omvat immers 'verwaarloosde en onderbenutte gronden die slechts gebruikt of herbruikt kunnen worden door middel van structurele maatregelen' (definitie brownfielddecreet).

Zonder het brownfieldconvenant kan principieel de grond autonoom ontwikkeld worden via de bestaande procedures op initiatief van de ontwikkelaar, doch is in realiteit het risico van investering te groot, zodat de gebruikswaarde nooit gerealiseerd zal worden.

2008 Vanaf het aanvaarden van de projectaanvraag (oproep brownfieldprojecten) stelt de Vlaamse Overheid een brownfield-onderhandelaar ter beschikking. De ondersteuning door de brownfield-onderhandelaar faciliteert de eigenaars van de gronden m.b.t de concrete verkoopsmogelijkheden als de afstemming en samenwerking tussen de procedureel betrokken overheidsinstanties: dit geeft zekerheden m.b.t. interpretatie van de bestemmingen en randvoorwaarden waardoor de realisatie van de gebruikswaarde gemaximaliseerd kan worden.

Anderzijds kan hier gesteld worden dat het uitzicht op de concrete ontwikkelingsmogelijkheden die beoogd worden met de uiteindelijke ondertekening van het brownfieldconvenant resulteren in een ruim hogere verkoopswaarde van de gronden, uitgaande van een zeer lage verkoopswaarde, aangezien de gronden zonder het convenant niet gebruikt zullen kunnen worden.

2009 Het afsluiten van het convenant leidt tot meerwaarden:

De gebruikswaarde van de gronden is in de initiële situatie als bijzonder laag te beschouwen. Het faciliteren en subsidiëren van structurele maatregelen in functie van de concrete ontwikkeling van de gronden door middel van een brownfieldconvenant (en andere instrumenten – zie verder) leidt tot een verhoging van de gebruikswaarde van de grond op korte termijn.

Naast het verhogen van de gebruikswaarde wordt ook de waarde voor de omgeving verhoogd, door het omvormen van een verlaten of braakliggend gebied naar een concrete ontwikkeling. Gezien het convenant een samenwerkingsovereenkomst is tussen overheidspartners en private partners worden daarenboven met de ontwikkeling de nodige randvoorwaarden t.a.v. het gemeenschappelijk belang (geschikte aansluiting op en

inpassing t.a.v. de omringende functies, waterhuishouding, publieke en groenruimten, gemeenschappelijke voorzieningen, ...).

De ondersteuning door de brownfieldonderhandelaar faciliteert de eigenaars van de gronden m.b.t de concrete verkoopsmogelijkheden als de afstemming en samenwerking tussen de procedureel betrokken overheidsinstanties.

De initiële minwaarde van het investeringsrisico wordt deels weggenomen door het vastleggen van concrete afspraken in het convenant. In deze concrete case werd de sanering van de gronden op basis van het convenant reeds uitgevoerd.

2012 Door herbestemming via gemeentelijk RUP worden concrete projectmogelijkheden en bestemmingen afgebakend, alsook de nodige randvoorwaarden verankerd en verduidelijkt t.a.v. concrete projectaanvragen.

2012-14 Met het afleveren van de vergunningen voor infrastructuur en wonen wordt de meerwaarde gerealiseerd t.a.v. de gebruiksmogelijkheden van de gronden.

3. Compensaties

De compensatiemechanismen hier aanwezig zijn gericht op het compenseren van de initiële negatieve grondwaarde ten voordele van de ontwikkeling:

- Inschakelen van de brownfield-onderhandelaar.
- Er is een vrijstelling voorzien van de registratierechten bij aankoop van onroerende goederen in het kader van de ontwikkeling van een brownfield-project.
- Er is een mogelijke vrijstelling van de door OVAM gevraagde financiële zekerheid bij overdracht van verontreinigde gronden.

Naast het afsluiten van een brownfield-convenant worden bovendien verscheidene subsidies benut, dewelke de initiële minwaarde van het investeringsrisico gedeeltelijk verder wegnemen:

2007 Subsidiëring projectcoördinator strategisch project door Vlaams Gewest

2009 Subsidiëring stadsvernieuwingsproject door Vlaams Gewest

4. Conclusies

Er zijn geen compensatiemechanismen aanwezig voor het belasten van ontstane meerwaarden. Alle in deze case toegepaste compensatiemechanismen dragen bij tot het compenseren van de initiële negatieve grondwaarde ten behoeve van de concrete ontwikkeling van een onderbenutte of verwaarloosde ruimte, en geven daarmee meer of minder uitvoering aan verschillende beleidsdoelstellingen (grondbeleid, ruimtelijk beleid, stedenbeleid, ...). Individuele gebeurtenissen zoals het opmaken van een gedetailleerde herbestemming creëren de nodige rechtszekerheid voor het verkrijgen van de nodige vergunningen voor het realiseren van de meerwaarde (gebruiksmogelijkheden).

De meerwaarde die gecreëerd wordt met de compensatie-instrumenten kan reeds in vroege fase gerealiseerd worden bij de onderhandelingen over de verkoop van concrete percelen, omwille van de verhoogde verkoopswaarde volgend uit het perspectief van het brownfieldconvenant (overeenkomst). De gebruikswaarde kan pas gerealiseerd worden na ontwikkeling.

Het afstemmen van timing van procedures en processen, bijvoorbeeld de nodige afstemming van een RUP dat zorgt voor voldoende detailleringsgraad van mogelijkheden en randvoorwaarden, bij het afsluiten van een convenant, kan leiden tot een beter en tijdiger inzicht in ontwikkelingsrisico's en bijgevolg tot een versnelde uitvoering van het convenant, realisatie van het project en derhalve realisatie van de gebruikswaarde.

5 Conclusies

Vanuit het analysekader en de gevalstudies is het duidelijk dat de problematiek van meer- en minwaardes van vastgoed een heel gevarieerd en vaak complex gegeven is. We hebben een analysekader ontwikkeld en getoetst dat toelaat om de gebeurtenissen die aanleiding geven tot meer- of minwaardes, en de factoren die de omvang ervan bepalen, in kaart te brengen. Dit kader laat goed toe om de problematiek te analyseren, en om de omvang van de mogelijke meer- of minwaardes te begroten, zij het vaak met een grote bandbreedte. De (beknopte) analyse van de methodieken en data illustreert dat er enerzijds veel methodes zijn om vastgoed te waarderen, ook voor meer generieke toepassingen (massa schattingen) maar dat de data om deze toe te passen niet voor alle types vastgoed in dezelfde mate beschikbaar zijn. Deze verscheidenheid wordt bevestigd in de gevalstudies.

5.1 Wisselwerking tussen gebeurtenissen, beslissingen, waardeverandering en compensaties

Wanneer de bestaande ruimtelijke gebeurtenissen en beslissingen tegenover de bestaande compensatiemechanismen worden gesteld in het analysekader, kunnen een aantal vaststellingen worden gemaakt. Zo illustreren de gevalstudies dat er vaak, maar niet altijd, meer- of minwaardes worden gerealiseerd, en dat zij niet altijd worden gecompenseerd (zie figuur 24). We wijzen er wel uitdrukkelijk op dat de gevalstudies gekozen zijn om mechanismen te illustreren, en dat dit geen representatief overzicht geeft van gebeurtenissen, waardeveranderingen en compensaties.

	Omschrijving gevalstudie	Meerwaardes	Minwaardes	Gebruikswaarde	Compensaties
1	Bebouwen perceel	x		+	
2	Herbestemming bedrijventerrein	?			(x)
3	Planologisch attest zonevreemd bedrijf	x		+	
4	Principieel akkoord verkaveling	x			
5	Vergunning bijkomende woonlagen	x		+	
6	Functiewijziging sociale huisvesting	?		+	
7	Afwerkingsregel	x		+	
8	Planschade bouwverbod herbestemming		x		x
9	Kapitaalschade landbouw naar natuur		x	-	(x)
10	Basisrechten zonevreemde constructies	x		+	
11	Watertoets	?	?		
12	Brownfieldconvenant zonder herbestemming	?			x
13	Brownfieldconvenant met herbestemming	?			x
x	Evidentie over meer- of minwaardes ; compensatie mechanisme van toepassing				
+/-	Stijging of daling huidige gebruikswaarde na gebeurtenis/beslissing				

Noot: dit overzicht is niet representatief voor de gebeurtenissen, beslissingen, waardeveranderingen en compensaties.

Figuur 24: Overzicht van de waardeveranderingen en compensaties in de gevalstudies

a) Relatie tussen keten (gebeurtenissen en beslissingen) en compensaties

Vooreerst kan vastgesteld worden dat er vanuit het ruimtelijk beleid en het grondbeleid, welke in het kader van deze studie onder 1 koepel worden beschreven, op heel wat verschillende niveaus en door verschillende actoren (zowel overheden als particulieren) effecten in plus en min kunnen worden gegenereerd. Het is evenwel opvallend dat niet de ganse keten van mogelijke gebeurtenissen en beslissingen waarbinnen de vastgoedwaarde van een goed evolueert, op een

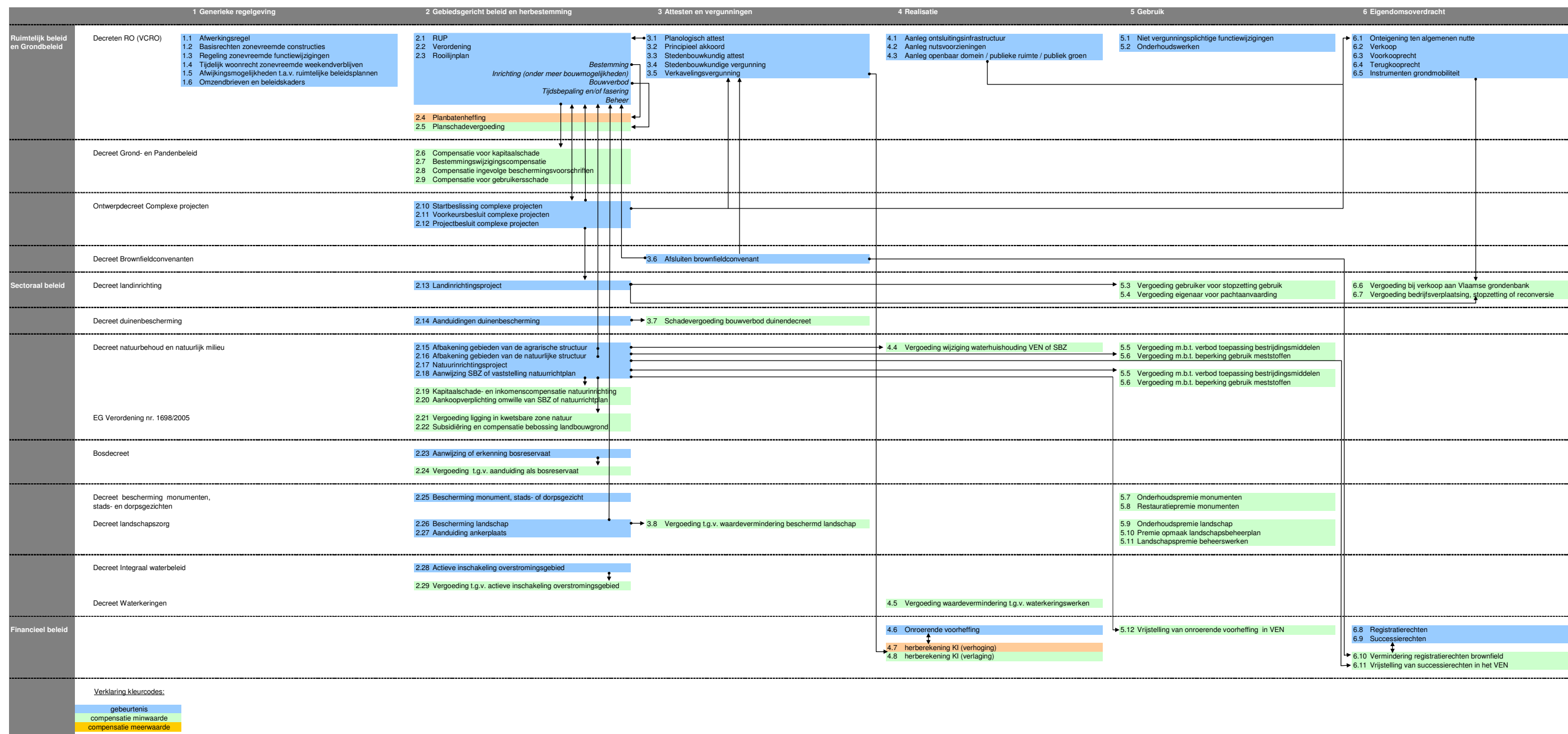
evenwaardige manier 'gedekt' wordt door compensatie-instrumenten. Meer nog, binnen het overzicht van gebeurtenissen en beslissingen, en het regelgevend en wetgevend kader hierachter, komen compensatie-instrumenten eerder fragmentarisch en niet-gestructureerd voor, vaak ook onderhevig aan uitzonderingsbepalingen.

Een voorbeeld hiervan betreft de decretale mogelijkheid voor een vergund zonevreemd bedrijf om een planologisch attest aan te vragen. Daarbij kan onder bepaalde voorwaarden een gunstig planologisch attest en daaruit voortvloeiende stedenbouwkundige vergunning worden afgeleverd op basis van een decretale uitzonderingsbepaling, zonder dat daarvoor in eerste instantie het vigerende bestemmingsplan dient te worden aangepast. De keten van ruimtelijke beslissingen en gebeurtenissen is in dit geval als volgt:

1. creëren decretale afwijkingsmogelijkheid door Vlaamse overheid
2. aanvraag planologisch attest door zonevreemd bedrijf
3. aflevering planologisch attest (gunstig/ongunstig) door bevoegde overheid
4. indien minstens gedeeltelijk gunstig planologisch attest: aanvraag stedenbouwkundige vergunning voor dringende ruimtebehoefte door zonevreemd bedrijf
5. aflevering stedenbouwkundige vergunning voor dringende ruimtebehoefte door bevoegde overheid
6. indien minstens gedeeltelijk gunstig planologisch attest: opmaak ruimtelijk uitvoeringsplan door bevoegde overheid voor de desbetreffende site
7. na goedkeuring ruimtelijk uitvoeringsplan: zonevreemd bedrijf wordt zone-eigen; mogelijkheid tot aanvragen van nieuwe stedenbouwkundige vergunningen op basis van nieuw bestemmingsplan

Wanneer voor diverse types ruimtelijke beslissingen en gebeurtenissen geanalyseerd wordt waar en wanneer meer/minwaarden worden gerealiseerd, kan vastgesteld worden dat op diverse momenten in de 'levensloop' van een project meer- en/of minwaarden kunnen worden gerealiseerd. Deze beslissingen en gebeurtenissen kunnen, net als de bijhorende compensatie-instrumenten, gestructureerd worden in een aantal groepen:

1. generieke regelgeving
2. gebiedsgericht beleid en herbestemming
3. attesten en vergunningen
4. realisatie van projecten
5. gebruik van gronden of vastgoed
6. eigendomsoverdracht



Figuur 25: Vergelijking werking compensatie-instrumenten met financiële consequenties

De spreiding van de compensatie-instrumenten over deze groepen is evenwel niet evenredig:

- op vlak van generieke regelgeving ontbreekt enig compensatie-instrument, hetgeen in contrast staat met gebiedsgericht beleid en herbestemming, waar zowel meer- als minwaarden kunnen worden gecompenseerd. Nochtans kunnen voor bepaalde werken en handelingen gelijkaardige bouwrechten (en bijhorende meerwaarden) ontstaan vanuit generieke regelgeving t.o.v. gebiedsgericht beleid;
- compensatie-instrumenten voor sectoraal beleid zijn uitsluitend gericht op het compenseren van minwaarden, en niet op het afkomen van meerwaarden; dit in tegenstelling tot gebiedsgericht beleid en herbestemming, waar zowel compenserende instrumenten voor meerwaarden als voor minwaarden bestaan. Dit kan verklaard worden door het feit dat het sectoraal beleid an sich niet tot doel heeft om (particuliere) financiële meerwaarden af te romen, maar net om maatschappelijke meerwaarden te creëren.
- ook binnen het gebiedsgericht beleid is er geen evenredige compensatie van bepaalde ruimtelijke beslissingen. Door een afwijkingsmogelijkheid in de gewestplanvoorschriften inzake toelaatbaar aantal woonlagen, blijkt dat grote meerwaarden kunnen worden gecreëerd, zonder dat hier compensatie-instrumenten voor bestaan. Het systeem van planbaten dekt lang niet alle vormen van gebiedsgericht beleid waarbij de gebruiksmogelijkheden van gronden ingrijpend worden aangepast;
- zonder hierbij reeds uitspraak te doen over de omvang van de compensatie, is opvallend dat het instrumentarium voor het compenseren van minwaarden, in totaliteit vele malen groter is in aantal en breder van aard, dan het instrumentarium voor het afkomen van meerwaarden;
- Er bestaan nog tal gebeurtenissen bvb aanleggen van een weg, park of publieke ruimte door de overheid, die ook meerwaarden genereren maar waarbij geen compensatie gebeurt.
- Bepaalde instrumenten, waarbij burgers vergoed worden voor een ruimtelijke beslissing, zijn niet exclusief van toepassing voor een bepaalde situatie maar kunnen ongewenst in onderlinge concurrentie komen, bvb aankoopplicht door de overheid versus uitbetalen van planschade. Indien niet helder is afgebakend wanneer welk instrument kan/moet worden ingezet, laat de overheid het initiatief aan de burger om de voor hem/haar meest voordelige regeling te kiezen.

b) Creatie vs. valorisatie van meer/minwaarden

Er kan pas sprake zijn van meer- of minwaarden als de bouwrechten / ontwikkelrechten / gebruikswaarde van een grond of opstal ook effectief wijzigt. Dit kan plaatsvinden op meerdere niveaus:

- op het vlak van het gebiedsgericht ruimtelijk beleid (zowel ruimtelijk ordeningsbeleid als beleid van andere domeinen dat sterk interfereert met ruimtelijke ordening). Dit is het niveau waar logischerwijze ook kan verwacht worden dat wijzigingen in gebruikswaarde en dus ook vastgoedwaarde (gronden en gebouwen) worden geïnitieerd. De vandaag bestaande compensatiemechanismen baseren zich grotendeels op het ruimtelijk ordeningsbeleid (en zijn afgeleiden), hoewel geenszins alle mogelijke types overheidsbeslissingen evenredig gecompenseerd worden door een herverdelingsmechanisme;
- op vlak van het generieke regelgevend kader, waarbij via wetgeving of andere regelgeving extra bouw mogelijkheden of wijzigingen in de vastgoedwaarde van gronden en gebouwen worden gecreëerd, waarbij er vanuit gegaan kan worden dat niet zozeer het creëren van extra bouw mogelijkheden de initiële insteek is van deze regelgeving, maar er vaak wel een indirect effect van is. Daarbij kan verwezen worden naar diverse regelgeving in de afgelopen 15 jaar die heeft ingezet op het creëren van rechtszekerheid voor zonevreemde woningen, bedrijven, gebouwen en functies in het algemeen. In sommige gevallen kunnen hierdoor zelfs situaties ontstaan waarbij een zonevreemde constructie beschikt over meer flexibele bouw mogelijkheden en 'absolute' basisrechten, dan een reguliere constructie binnen een

woongebied of verkaveling; waar vaak rekening moet gehouden met restricties op vlak van rooilijn, lichten en zichten, verkavelingsvoorschriften, ...

Pas nadat er een wijziging is opgetreden in de gebruikswaarde van een onroerend goed, kan er vervolgens sprake zijn van een **valorisatie** van meer- of minwaarden. Het momentum hiervan lijkt zich niet zozeer te situeren binnen het ruimtelijk orderingsbeleid an sich, maar veeleer in de uitvoering van dit beleid of de eigendomsoverdracht van gronden en gebouwen. Zo zal het aanvragen van de nodige vergunningen en/of attesten een zekerheid geven omtrent de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van gronden, die gemakkelijker kan worden gevaloriseerd bij de verkoop van de desbetreffende gronden (bvb na aflevering van een stedenbouwkundig attest of planologisch attest).

Ook de **eigendomsoverdracht** an sich, al dan niet gekoppeld aan bouwintenties en/of het aanvragen van vergunningen, kan bepalend zijn voor de latere meer/minwaarde en het eventueel daaraan gekoppelde compensatiemechanisme (bvb planschade). Aan het bezitten van een grond met vergunde bouwwerken en/of functies zijn in Vlaanderen quasi tijdloze, 'absolute' rechten verleend, waarvan slechts in uitzonderlijke omstandigheden kan worden afgeweken (onteigening, recht van voorkoop...). Er is bovendien een sterke koppeling tussen grondeigendom en de eigendom van de bijhorende opstal, hetgeen mobiliteit van onroerende goederen bemoeilijkt (bvb erfpacht).

c) Aangewezen tijdstip voor compensatie

Binnen de bestudeerde beslissingen en gebeurtenissen, kan vastgesteld worden dat meerwaarden binnen de Vlaamse ruimtelijke orderingscontext niet op 1 dag tijd ontstaan, maar dat een onderscheid moet worden gemaakt tussen het creëren van de randvoorwaarden waaruit meer- of minwaarden kunnen ontstaan, en de dag waarop de meer- of minwaarde effectief kan worden gevaloriseerd (en eventueel gecompenseerd).

Eenzijds is voor een belangrijk aandeel van het Vlaamse grondgebied nog steeds het gewestplan de belangrijkste toetssteen, eventueel aangevuld met generieke voorschriften uit stedenbouwkundige verordeningen of verkavelingsvergunningen. Het gewestplan heeft als kader een statisch, bodembestemmend karakter, waarbij een bepaalde 'eindtoestand' wordt beoogd, evenwel zonder deze concreet in de tijd af te bakenen. Dit statische karakter is evenwel strijdig met de alledaagse ruimtelijke dynamiek. Daarom werden op heel wat plaatsen anderzijds verfijningen aangebracht middels bijzondere plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen, met een wisselende graad van detaillering maar ook ouderdom (gaande van enkele jaren tot meerdere decennia). Hierdoor ontstaan soms verschillende beoordelingsgronden voor schijnbaar vergelijkbare ruimtelijke vraagstukken. Deze kunnen dan al dan niet in meer of mindere mate worden gelijkgeschakeld middels generieke regelgeving en wetgeving, waarin tal van uitzonderingsregelingen en afwijkingmogelijkheden zijn ingebakken.

Omwille van deze door elkaar lopende toetskaders voor stedenbouwkundige vergunningen, is het erg moeilijk om 1 eenduidig **referentiemoment** vast te leggen waarop kan worden afgetoetst of er al dan niet sprake is van meer- of minwaarden. Belangrijke vraag is wat het meest geschikte moment is om een compensatie-instrument in werking te laten treden. Bvb planschade: bij grondverwerving of bij herbestemming?

Economische groei en lage rente worden gekapitaliseerd in de grondwaarde. Om die reden kan het voor een particuliere eigenaar interessant zijn om bouwgronden niet op de markt te brengen, speculerend op een verdere toename van de waarde in de toekomst. Zolang het perceel niet bebouwd is bestaat immers een grote **discrepancie tussen de potentiële waarde en de feitelijke gebruikswaarde** (bvb als tuinzone, landbouwgebied...). Vanaf wanneer een perceel bebouwd wordt, wordt de feitelijke gebruikswaarde van de bouwgrond ook in de praktijk gerealiseerd. Bovenop de grondwaarde komt – bij verkoop – dan de waarde van de opstal, die het gebruik en de functie vastlegt voor onbepaalde duur. Vanaf dat moment zijn de waarde van de grond en de opstal onlosmakelijk met elkaar verbonden. In die zin is het bebouwen van een perceel een belangrijk klikmoment in het vaststellen van de toekomstige gebruikswaarden (bijv. in welke mate bij het bebouwen van het perceel al dan niet de maximale ontwikkelingsrechten werden gerealiseerd).

De meerwaarde zit immers vervat in de grondwaarde, maar wordt pas gevaloriseerd bij verkoop en/of vergunningsverlening voor en bebouwing van het perceel. Indien bepaalde ruimtelijke beslissingen worden genomen (v.b. terugschroeven van bouwmogelijkheden, afschaffen van bepaalde generieke regelgeving), zal een belangrijke minwaarde optreden voor percelen die verkocht zijn na het in werking treden van de regelgeving, maar waarvoor geen vergunning wordt verleend voor bebouwing voorafgaand aan het afschaffen van de regelgeving.

Andere voorbeelden zijn woonuitbreidingsgebieden, waar doorheen de jaren vooral een speculatieve meerwaarde wordt gecreëerd. Het is gebied per gebied afhankelijk wie wanneer welke meerwaarden heeft genoten. Het verlenen van een principiële akkoord tot aansnijding is slechts het sluitstuk waarbij speculatie op de gronden verdwijnt, en de feitelijke marktwaarde van bouwgrond kan worden gerealiseerd.

Allicht zullen er meerdere ijkpunten moeten gedefinieerd worden om te kunnen komen tot een consequente herverdeling van meer- en minwaarden. Vaak lijken het valoriseren van de gebruikswaarde of het verkopen van een grond belangrijke klikmomenten te zijn, waarop diverse mechanismen in gang worden gezet.

De meer- of minwaarden als gevolg van de ruimtelijke beslissingen, en ruimtelijke ontwikkelingen, blijven onzichtbaar tot ze worden vastgeklikt bij eigendomsoverdracht of verandering van gebruik. Een systematische actualisatie van kadastraal inkomen zou de evolutie van meer- en minwaardes kunnen opvolgen voor zover de effectieve gebruikswaarde evolueert, bijv. door wijzigingen in volume en kenmerken van gebouwen en/of omgevingskenmerken.

5.2 Waarderingsmethodes van meer- en minwaardes van vastgoed

a) Algemeen

We hebben een analysekader ontwikkeld en getoetst om meer- en minwaardes van de gebeurtenissen te analyseren en de omvang ervan te waarderen aan de hand van verschillende methodes en aan de hand van publiek beschikbare data. We kunnen hieruit de volgende lessen trekken:

- De (beknoper) analyse van de methodieken en data illustreert dat er enerzijds veel methodes zijn om vastgoed te waarderen, ook voor meer generieke toepassingen (massaschattingen) maar dat de data om deze toe te passen niet voor alle types vastgoed in dezelfde mate beschikbaar zijn. De gevalstudies illustreren dat men de methodes pragmatisch moet kiezen, in functie van de problematiek en de beschikbaarheid van data en kennis (zie figuur 26). Het toetsen van conclusies op basis van meerdere invalshoeken is hierbij nodig.

	Omschrijving gevalstudie	Waarderingsmethodes				Nieuwbouw- waarde
		Residu	Huur- inkomsten	Hedonische	Compera- tieve	
1	Bebouwen perceel	X	X	X		
2	Herbestemming bedrijventerrein					
3	Planologisch attest zonevreemd bedrijf	X	(x)	X	X	
4	Principieel akkoord verkaveling	X			X	
5	Vergunning bijkomende woonlagen	X	x	X	X	
6	Functiewijziging sociale huisvesting	X	(x)		X	X
7	Afwerkingsregel	X	x	X	X	
8	Planschade bouwverbod herbestemming	X	X	X/X	X	
9	Kapitaalschade landbouw naar natuur	X	X	X		
10	Basisrechten zonevreemde constructies	X	X	X	X	
11	Watertoets	X			X	
12	Brownfieldconvenant zonder herbestemming					
13	Brownfieldconvenant met herbestemming					
X	Centrale methode om meer- en minwaardes te schatten					
X	Methode die een deel van de informatie levert					
X	Methode gehanteerd om (deel)resultaten te toetsen					

Figuur 26: Overzicht van de gehanteerde waarderingsmethodes

- In navolging van de literatuur hebben we de factoren benoemd die de waarde van vastgoed bepalen. De gevalstudies bevestigen dat ze allemaal relevant kunnen zijn, en dat hun relatieve belang afhangt van geval tot geval. We maken in de volgende paragraaf een algemene analyse van de mate waarin we met deze factoren rekening kunnen houden.
- Naast de problematiek om vastgoed op zich te waarderen, zijn er bijkomende problemen om meer- en minwaardes als gevolg van bepaalde gebeurtenissen te onderscheiden. Eén van de redenen is dat de bepalende factoren (zoals bouwvolumes) pas definitief worden als de meerwaarde wordt gerealiseerd.
- Er is een grote ongelijkheid tussen beschikbare informatie en kennis voor functies wonen en landbouw, en functies m.b.t. industrie en handel. De problemen om goede data te verzamelen en te interpreteren zijn ook groter voor bijv. industrie. Ten dele is dit te verklaren door het feit dat laatst genoemde minder uniform zijn en minder verhandeld worden, zodat het moeilijker is om zicht te krijgen op de bepalende factoren voor de waarde van dit soort vastgoed. Anderzijds is dit ook te verklaren door het feit dat er minder data en onderzoek voor deze functies (publiek) beschikbaar is.
- Waar er geïnvesteerd is in verzameling en analyse van gegevens kan vastgoedwaarde redelijk goed worden ingeschat, en kan men ordes van grootte van meer- en minwaardes bepalen. Dit is met name het geval voor de functies wonen (cfr. huurschatter) en landbouw (cfr. begroting kapitaal schade).
- Voor alle functies is het moeilijker om de effecten van meer grootschalige ingrepen in kaart te brengen. Anderzijds zijn hier ook veel baten te rapen van betere inzichten. Betere inzichten in de factoren die de waarde van vastgoed in dergelijke projecten bepalen kunnen helpen om de risico premies die investeerders vragen op hun rendement te verkleinen.

b) Lessen m.b.t. factoren die de waarde van vastgoed en meer(min)waardes bepalen.

De uiteenlopende gevalstudies tonen aan dat het altijd belangrijk is om rekening te houden met de verschillende verklarende factoren, en deze factoren te kunnen onderscheiden (zie figuur 27) . In de praktijk is het de combinatie van elementen die vastgoedwaardes en meer- of minwaardes bepaalt.

	Omschrijving gevalstudie	Relatief belang van bepalende factoren in de gevalstudies				
		Bestemming	Omvang	Omgeving	Kosten	Transactie
1	Bebouwen perceel		X	x		
2	Herbestemming bedrijventerrein	X				
3	Planologisch attest zonevremd bedrijf	X	x	X	X	
4	Principieel akkoord verkaveling		X	x	x	x
5	Vergunning bijkomende woonlagen		X	x		
6	Functiewijziging sociale huisvesting		X		X	x
7	Afwerkingsregel		X	x		
8	Planschade bouwverbod herbestemming	X	x	x	x	
9	Kapitaalschade landbouw naar natuur	X	x	x	x	
10	Basisrechten zonevremde constructies		X	x		
11	Watertoets		X	X	X	
12	Brownfieldconvenant zonder herbestemming	X	x	X	x	x
13	Brownfieldconvenant met herbestemming	X	x	X	x	x
X	Gebeurtenis of beslissing grijpt in op deze factor, meegenomen bij waardering					
x	Gebeurtenis of beslissing grijpt in op deze factor, niet meegenomen					
X	Relevante factor voor meer- of minwaardes, meegenomen bij waardering					
x	relevante factor voor meer- of minwaardes, niet meegenomen					

Figuur 27: Overzicht van de bepalende factoren voor de waarde van vastgoed in de gevalstudies

➤ *Onderliggende begrippen m.b.t. waardering van vastgoed.*

De gevalstudies illustreren dat inschatting op basis van de marktwaarde (venale waarde) in vele gevallen mogelijk is, vooral voor courant verhandeld vastgoed. Er zijn echter ook belangrijke uitzonderingen, bijv. in geval van sociale huisvesting of zonevremde bedrijven. In dergelijke gevallen kan men echter wel terugvallen op alternatieve methodes zoals een waardering op basis van kosten, of via scenario's mogelijke bijkomende kosten verkennen.

De gevalstudies illustreren dat de compensatiemechanismen ook andere concepten hanteren. De gevalstudie voor planschade illustreert dat er een groot verschil kan zijn tussen een benadering op basis van marktwaarde en van actualisatie van historische verwervingswaarde.

➤ *Macro-economische factoren: evolutie in inkomens en rente.*

De evolutie van de macro-economische factoren zoals inkomen en rente sturen de evolutie van vastgoedprijzen in de tijd, en de verschillen in inkomens de verschillen op het niveau van regio en gemeente.

De gevalstudie voor de planschade illustreert hoe belangrijk het is om rekening te houden met de evolutie van vastgoedprijzen, vooral in een context waar de momenten waarop de waardes worden vastgeklekt (bij eigendomsoverdracht) ver uit elkaar liggen.

De sterke evolutie van vastgoedprijzen maakt dat men ofwel zich moet beperken tot recente data (de praktijk bij individuele waardering), ofwel een goed analyse-instrument nodig heeft om de evolutie van vastgoedprijzen in de tijd te filteren van andere bepalende factoren.

Deze elementen (rente, inflatie) vertalen zich niet enkel in inkomens en kosten (leningen) maar ook in de rendementseisen die men expliciet of impliciet hanteert. Ook verwachtingen m.b.t. deze factoren zullen deze rendementseisen beïnvloeden (zie verder).

➤ *Omgevingsfactoren*

De locatie van een perceel of gebouw bepaalt mee de waarde, en we moeten hierbij onderscheid tussen de invloed van de gemeente, de wijk en de directe omgeving van het perceel.

In de gevalstudies hebben we voor de functie wonen getracht om met deze drie niveaus cijfermatig rekening te houden. Als we voor de woonfunctie willen rekening houden met het wijkniveau moeten we ons baseren op de residu methode, waarbij we een rekentool beschikbaar hebben die huurprijzen kan simuleren op wijkniveau. Omdat het wijkniveau (statistische sector) een mix bevat van functionele kenmerken (nabijheid scholen, winkels,), fysieke omgevingskenmerken (groen, hinder) en sociale kenmerken, is het evenwel niet goed mogelijk om de verschillen te interpreteren en toe te wijzen aan kenmerken die b.v.. kunnen veranderen.

De methodiek van statistische sectoren laat toe om rekening te houden met de bestaande toestand, maar laat evenwel niet toe om bij grote veranderingen waarbij de wijk verandert (zoals stadskernvernieuwing) een inschatting te maken van de waarde bij de toekomstige toestand.

Het is niet evident om op een consistente wijze alle mogelijke omgevingsfactoren expliciet te verrekenen voor alle vastgoedwaarderingen. Dit vergt een goed inzicht en een rekenmodel om al deze factoren in kaart te brengen en hun invloed te begroten. Dergelijk model is nu niet voorhanden. Het is anderzijds wel goed mogelijk om gericht de mogelijke invloed van bepaalde factoren te analyseren. In de gevalstudies hebben we dit b.v. gedaan voor zicht op en nabijheid van open groene ruimte. De gevalstudies illustreren enerzijds dat het op die basis mogelijk is om het relatieve belang van deze factor in kaart te brengen. Ten tweede illustreert het ook dat de indicator die de omgeving karakteriseert (bijv. open groene ruimte) nauwkeurig moet omschreven zijn om hem goed onderbouwd consistent toe te passen.

De gevalstudies illustreren ook dat indien men enkel gegevens heeft op het niveau van de gemeente, het moeilijk blijft om de grote bandbreedtes, b.v.. voor bouwgrond, te interpreteren en de meest toepasselijke indicatoren te kiezen.

We merken nog op dat in de gevalstudies de variatie in functie van locatie beperkt kan lijken, maar dit komt doordat alle gevalstudies zich in een beperkt aantal gemeentes situeren binnen de Noordrand van Brussel, en dat we niet expliciet gezocht hebben naar variatie in b.v.. wijken. Toegepast op Vlaanderen zou dit element waarschijnlijk veel belangrijker zijn.

De gevalstudie voor kapitaalschade illustreert dat het ook voor landbouw mogelijk is om met ligging en omgevingskenmerken rekening te houden.

➤ *Kenmerken van het programma (omvang perceel en bebouwing) :*

De gevalstudies illustreren dat het nodig en nuttig is om met enkele perceelskenmerken rekening te houden, zoals bijv. oppervlakte. Kenmerken zoals onregelmatige vorm kwamen niet voor in de cases.

De gevalstudie rond kapitaalschade illustreert dat de sector een methodiek kan ontwikkelen die voor de bepaling van minwaarden goed rekening houdt met factoren die voor landbouw van belang zijn, samengebracht tot een score voor gebruikswaarde.

De gevalstudies rond woonfuncties en zonevreemde bedrijven illustreren het belang om rekening te kunnen houden met de kenmerken van de bebouwing, op zijn minst met volumes op bebouwde oppervlaktes. De gevalstudies illustreren dat het mogelijk is om op deze wijze de impact van verschillen in bouwvolumes, verdichting, etc. op de grondwaarde te verkennen.

➤ *Kosten en rendementseisen, risico's en flexibiliteit*

De gevalstudies geven tevens aan dat een nauwkeurige inschatting van de effecten heel goede informatie vergt m.b.t. inkomsten, kosten en gewenste rendementen. De gevalstudies illustreren dat in geval van onzekerheid m.b.t. toekomstige mogelijkheden om gebouwen en de inrichting ervan aan

te passen – zoals bij zonevreemde bedrijven mogelijk is – dit tot minwaardes kan leiden, omdat men – impliciet of expliciet – een risico-opslag hanteert op de gewenste rendementen. Een gelijkaardige redenering kan men hanteren in geval er onzekerheid is of minder flexibiliteit m.b.t. mogelijk te realiseren programma's op een bepaald perceel.

De gevalstudies illustreren dat op basis van publiek beschikbare kengetallen en eenvoudige analyses de spreiding op mogelijke meerwaardes reeds heel groot kan zijn als we kijken naar eenvoudige situaties, op de schaal van één perceel en één actor.

De gevalstudies rond de verkaveling (nieuw te verkavelen perceel en zonevreemd bedrijf) illustreren reeds dat bij gebeurtenissen op een iets grotere schaal en meerdere actoren, het moeilijk is te bepalen waar de meerwaardes die kunnen gerealiseerd worden (of zijn gerealiseerd) terecht komen.

In de meeste gevalstudies vormt het gewenste rendement op investeringen een belangrijke element om waardes en meerwaardes te bepalen. Dit wordt belangrijker naarmate er meer partijen zijn en naarmate de risico's toenemen en er risico opslag moet verrekend worden.

De gevalstudies rond stadskernvernieuwing illustreren dat men voor analyse van meer complexe veranderingen op een grotere schaal, met meer actoren, men heel goed moet gewapend zijn met kennis en data om een goede analyse van mogelijke meer- of minwaardes te bepalen.

c) Mogelijkheden voor een betere waardering van vastgoed en begroting meer of minwaardes

De gevalstudies tonen dat de **invloed van beleid op vastgoedwaarde** heel complex is, en dat anderzijds de overheid maar beperkt gewapend is om deze elementen goed te kunnen begroten. Het is met name essentieel dat de overheid over rekeninstrumenten beschikt die rekening kunnen houden met de bovenvermelde factoren. Dit is een hele uitdaging, vooral als men alle vastgoedwaardes en factoren wil kunnen vatten.

De gevalstudies tonen echter ook goed aan dat er veel goede elementen zijn waarop kan verder gebouwd worden om veel betere massa waarderingen mogelijk te maken. In het algemeen komt dit neer op het meer systematisch opzetten van een onderzoeksstrategie die enerzijds gericht data verzamelt, statistische analyses doet en de resultaten beschikbaar maakt in de vorm van rekentools.

	Omschrijving gevalstudie	Informatie noden en mogelijkheden			
		Data	Hedonische	Specifieke	Compensaties
1	Bebouwen perceel				
2	Herbestemming bedrijventerrein				
3	Planologisch attest zonevreemd bedrijf	X	X	X	
4	Principieel akkoord verkaveling	X	X		
5	Vergunning bijkomende woonlagen		X	X	
6	Functiewijziging sociale huisvesting			X	
7	Afwerkingsregel	X	X	X	
8	Planschade bouwverbod herbestemming			X	X
9	Kapitaalschade landbouw naar natuur			X	
10	Basisrechten zonevreemde constructies	X	X	X	
11	Watertoets	X	X		
12	Brownfieldconvenant zonder herbestemming	X	X	X	
13	Brownfieldconvenant met herbestemming	X	X	X	
X	Nood aan en mogelijkheden voor betere waarderingen				

Figuur 28: Overzicht van noden en mogelijkheden voor betere data en methodes uit de gevalstudies

Er zijn goede aanzetten zoals de huurschatter.be en de werkwijze die gehanteerd wordt voor de bepaling van de kapitaalschade in landbouw. Dergelijke tools kunnen stapsgewijs verder worden opgebouwd.

Er blijkt een groot verschil te zijn tussen de mogelijkheden m.b.t. woonfuncties en andere functies. Naarmate vastgoed minder uniform is, en minder vaak verhandeld wordt, wordt het moeilijker om op basis van minder data besluiten te trekken. Voor de woonfunctie zijn er heel veel transacties van goed vergelijkbare percelen of gebouwen. Dit laat toe om met een comparatieve methode met data op het niveau van de gemeente analyses te maken. Daarnaast kan men via hedonische studies de invloed van de verschillende factoren die vastgoedwaarde beïnvloeden onderzoeken. Voor de woonfunctie is reeds info beschikbaar, en is het in principe mogelijk om de bestaande data en kennis nog te verbeteren. Er zijn echter ook marktsegmenten waar het moeilijk is om voldoende data te verzamelen (b.v.. data voor waardering van woonuitbreidingsgebieden op lokaal niveau). Waardering van bedrijfsgebouwen en bedrijventerreinen is veel moeilijker omdat er minder transacties zijn en het vastgoed minder homogeen is. In dit geval is het net noodzakelijk om via statistische analyse van marktprijzen voor heel Vlaanderen en over een langere periode de invloed van kenmerken van het vastgoed, ligging en socio-economische context te onderzoeken. Anderzijds zien we dat voor dit segment dit soort studies net het meeste schaars is.

De nood aan dergelijke waarderingsinstrumenten en instrumenten wordt belangrijker naarmate men meerwaardes wil kunnen inschatten bij de meer complexe situaties, zoals stadskernvernieuwing. In complexe planprocessen heeft de overheid soms een belangrijke rol in meerdere gebeurtenissen en beslissingen die gelijktijdig meer en/of minwaarden kunnen creëren. Als voorbeeld kan een zone worden aangehaald waar tegelijk een brownfieldconvenant wordt afgesloten en eveneens een herbestemming aan de orde is. Indien de betrokken overheden de timing van procedures en processen optimaal op elkaar kunnen afstemmen, kan mogelijks gekomen worden tot een beperking van ontwikkelingsrisico's (onzekerheden) en een snellere uitvoering van de convenant.

5.3 Aanbevelingen voor verder onderzoek

Bijhouden en verzamelen van data over vastgoed

Er is wel informatie over de prijs van verkocht vastgoed, maar over de kenmerken wordt de informatie nauwelijks systematisch verzameld of bijgehouden. Nochtans zou er heel grote meerwaarde zijn als die kenmerken beschikbaar zouden zijn, want dat is de basis voor elk inzicht. De analyse van de kapitaalschade bij landbouw toont aan dat de registratie van de bestemming heel nuttig kan zijn om het belang ervan in te schatten. Het zou nuttig zijn om dit verder te ontwikkelen, met name het onderscheid tussen landbouw- en woonuitbreidingsgebied.

Beschikbaar stellen van informatie

Er is weinig gedetailleerde informatie publiek beschikbaar en beschikbaar voor onderzoek. Zo zijn er bijv. zijn geen publieke data beschikbaar voor verkopen van landbouwgronden op gemeenteniveau.

Uitbreiden van de scope van rekeninstrumenten

De huurschatter is een heel nuttig instrument om de huurinkomsten te begroten, maar betreft enkel het goedkopere segment van de huurmarkt (beneden 1000 € huur/maand). De verrekening van omgevingskwaliteit is gebaseerd op een subjectieve beoordeling (slecht, matig, goed) maar niet op objectieve indicatoren m.b.t. deze factoren. Dit maakt het moeilijk dit instrument objectief toe te passen.

Bijhouden van informatie

Aangezien het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning een belangrijk momentum is in het expliciteren van eventuele meerwaarden (en daaruit volgend al dan niet een wens of noodzaak tot compensatie of afoming), zou het een meerwaarde zijn om informatie aangaande (potentiële) meer- of minwaarden bij te houden in een centrale databank voor stedenbouwkundige

vergunningen. Feit dat er tot op heden geen volledig dekkende databank voorhanden is en de toenemende autonomie van lokale besturen in het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen, kunnen hierin evenwel belemmerend werken. Tenslotte stelt zich ook de vraag hoe dient omgegaan te worden met meer- of minwaarden die voorkomen uit ruimtelijke gebeurtenissen of beslissingen die niet onderhevig zijn aan de stedenbouwkundige vergunningsplicht.

Onderzoek naar effect van perceptie van risico's rond ruimtelijke gebeurtenissen

Bovenstaande opmerkingen focussen vnl. op marktprijzen en hun interpretatie daarvan, maar voor bepaalde problemen zoals zonevreemdheid zijn de markttransacties mogelijk te beperkt in aantal en onderling te verschillend om hieruit sterke conclusies te trekken op basis van statistische analyse. Een andere mogelijkheid is om onderzoek te doen naar bijv. de perceptie door de belanghebbenden van de risico's rond zonevreemdheid en hoe dit hun waardering van en beslissingen m.b.t. vastgoed beïnvloedt. Dergelijke onderzoeken zijn reeds gevoerd naar bijv. perceptie van de belangrijkheid van groen en water voor woon- en werkomgeving, en hoe zich dat vertaalt in bereidheid tot betalen voor deze kenmerken (zie bijv. Brouwer, 2007). Deze methodes (bijv. keuze-experimenten) zou men kunnen toepassen om te schatten in welke mate economische actoren (gezinnen, bedrijven,...) bereid zijn om meer te betalen (willingness to pay) voor vastgoed als de zekerheid rond bestemming en mogelijkheden toeneemt, of bereid zijn grotere onzekerheden te aanvaarden als de vastgoedprijs lager is (willingness to accept)

Verdeling van geldstromen binnen de overheid

Binnen deze studie werd 'de overheid' beschouwd als één geheel, zonder onderscheid tussen de diverse geledingen (lokaal – bovenlokaal, ruimtelijke ordening – andere beleidsdomeinen ...). Het is mogelijk dat bepaalde herverdelingsmechanismen uitdraaien op een positieve balans voor geleding A, terwijl een negatieve balans optreedt voor geleding B. Onderzoek naar de verdeling van deze geldstromen binnen de overheid kan bijdragen aan een efficiënter beheer van de aanwezige geldstromen;

Verfijning van bestemmingscategorieën i.f.v. planbaten

Het systeem van planbaten is vandaag gekoppeld aan bestemmingscategorieën. Deze bezitten echter een hoog abstractieniveau, waarbinnen nog een grote range aan ontwikkelingsmogelijkheden zitten. Meerwaarden worden in de praktijk eerder op het niveau van functionaliteiten, bouw- en gebruiksmogelijkheden gegenereerd. Daarin zou nog veel meer nuance kunnen worden gelegd.

6 Bibliografie

Allaert G. Van Zwalm B. (2009), Kosten en baten van de aanleg, uitgifte en het beheer van lokale bedrijventerreinen, Ugent 2009.

ASPEN Architecten & Ingenieurs, Eenheidsprijzenlijst woningbouw, 2013

Beekmans, J. and P. Beckers (2013) A Hedonic Price Analysis of the Value of Industrial Sites. Working paper 10. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving

Bervaes J.C.A.M., J. Vreke, 2004. De invloed van groen en water op de transactiepreizen van woningen. Wageningen, Alterra, Alterra-rapport 959. 65 blz. 3

Bilsen, V. en Buyst, E. (2001) Een macro-economische analyse van de woningmarkt in Vlaanderen en de effectiviteit van het overheidsbeleid, Centrum voor economische studiën, Katholieke Universiteit Leuven, februari; p. 68.

Bogaerts M.F., Praktijkschatting landeigendommen, cursus, Escala, 2014

Bergen, D (2011), Grond te koop? Elementen voor de vergelijking van prijzen van landbouwgronden en onteigeningsvergoedingen in Vlaanderen en Nederland, Vlaamse overheid, Departement Landbouw en Visserij, afdeling Monitoring en Studie, 2011.

Bogaert S., Van Hoof V. & Le Roy D. (2004). 'Economische waardering van parken. Ecolas, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap - Afdeling Bos en Groen, pp. 151

Bouwfonds Property Development (2012), Duitsland, Frankrijk, Nederland, Woningmarkten in perspectief, Onderzoeksrapport, 2012

Brander, Luke.M.; Koetse M.J. (2011) , The value of urban open space: Meta-analyses of contingent valuation and hedonic pricing results, Journal of Environmental Management, Volume 92, Issue 10, October 2011, Pages 2763–2773

Bréchet Th., Gérard A., Mion G., (2009) , Une évaluation objective des nuisances subjectives de l'aéroport de Bruxelles-National, Institut de Recherches Economiques et Sociales de l'Université Catholique de Louvain, Février 2009, Numéro 66

Broos, 2013, The Hedonic Analysis : an Application to the Belgian Housing Market,

Brouwer R. , Sebastiaan Hess, Vincent Linderhof, 2007, De Baten van Wonen aan Water, een Internet Keuze Experiment, IVM, University Amsterdam, research report E07-15, 2007

Brouwer, R. et al. (2007b) De Baten van Wonen aan Water: Een Hedonische Prijsstudie naar de Relatie tussen Huizenprijzen, Watertypen en Waterkwaliteit, IVM, Amsterdam.

Cabus P, Horemans E.; Vanhaverbeke W. (2008) , Vestigingsgedrag van bedrijven in Vlaanderen, een analyse van het ruimtelijk economische beleid, September 2008

Cavailhes, J.; Thomas, I. (2010), The influence of urban sprawl on farmland prices in Belgium, CORE and Department of Geography, University catholique de Louvain, Working paper, 2010

Cotteleer, G. et al. (2007). Oorzaken van verschillen in grondprijzen : een hedonische prijsanalyse van de agrarische grondmarkt. Rapporten. Wageningen Universiteit & Researchcentrum: Wageningen. ISBN 1871-028X. 90 pp.

Decoster A., De Swerd K. (2005), Hoe maken we een echte prijsindex voor woningverkoop in België? SBOV, Leuven.

Decoster A. and De Swerd K. (2005), Why and how to construct a genuine Belgian price index of house sales?, Tijdschrift voor Economie en Management, 51(2), 309-329.

De Baerdemaeker, M., Lievevrouw, P., Vandekerckhove, B., Vastmans, F., Buyst, E., 2011. De sociaal-economische impact van het onroerend erfgoed (beleid) in Vlaanderen. Studie voor de Vlaamse overheid departement RWO.

- De Bruyne K and Van Hove J (2006), Explaining the Spatial Variation in Housing Prices: An Economic Geography Approach, Center for Economic Studies Discussion papers, KULeuven
- De Bruyne K. (2013): "Explaining the Spatial Variation in Housing Prices : an Economic Geography Approach," *Applied Economics*, 45(13), 1673–1689.
- De Groof M (2003), Zone vreemdheid van bedrijven en de invloed op de waardebeoordeling, thesis, 2003
- De Becker, R., Joost D'Hooghe, J., Mortier, P., (2009). Vlaamse bruto standaardsaldi voor de gewassen en de veehouderij (Periode 2000-2005) Paper, 89 blz. Depotnummer: D/2009/3241/055, Beleidsdomein Landbouw en Visserij, afdeling Monitoring en Studie, Brussel
- De Vries, P. (2011), En de prijzen... zullen ze verder stijgen?, Publieksmoment Woonbeleidsplan Vlaanderen
- Eyckmans, J., De Jaeger, S., & Rousseau, S. (2011). Hedonic valuation of odor nuisance using field measurements, a case study of animal waste processing facilities in Flandres. Hogeschool Universiteit Brussel, Economics & Management.
- Goffette-Nagot F., Reginster I., Thomas I. (2010), The spatial analysis of residential land prices in Belgium: accessibility versus environmental amenities, *Regional Studies*, 2010
- Goossens, M. (2012). Hedonische waardebeoordeling van goederen. Universiteit Gent
- Francke, M. K. (2008), "The Hierarchical Trend Model in T. Kauko en M. Damato (eds.)." *Mass Appraisal Methods; An International Perspective for Property Valuers*, Wiley-Blackwell RICS Research, 2008.
- Francke, M.K. (2010), A State-Space Model for Residential Real Estate Valuation , *AENORM* vol. 18 (68), 2010
- Francke, M.K., B. Kruyt, B. Needham en A.F. de Vos (2009), De waardering van woningen; een modelmatige aanpak, Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam, 2009
- Francke, M.K., en G.A. Vos (2004), 'The Hierarchical Trend Model for Property Valuation and Local Price Indices.' , *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 28 ;2/3:179-208
- Francke M. (2010), Casametrie, De kunst van het modelleren en het voorspellen van de marktwaarde van woningen, Rede uitgesproken bij de aanvaarding van het ambt van hoogleraar Real Estate Valuation aan de Faculteit Economie en Bedrijfskunde van de Universiteit van Amsterdam, 2010
- Gensler Institute (2011). Open Space: an asset without a champion?
- Gibbons, S., Mourato, S., & Resende, G. (2011). The Amenity Value of English Nature : A Hedonic Price Approach (p. 35). London.
- Joly, Daniel, Thierry Brossard, Jean Cavailhès, Mohamed Hilal, François-Pierre Tourneux, Céline Tritz, Pierre Wavresky, A Quantitative Approach to the Visual Evaluation of Landscape, *Annals of The Association of American Geographers - ANN ASSN AMER GEOGR* , vol. 99, no. 2, pp. 292-308, 2009, DOI: 10.1080/00045600802708473
- Kroll, C.A.; Cray A.F.; J.D. (2010). Hedonic Valuation of Residential Resource Efficiency Variables; A Review of the Literature; The Center for Resource Efficient Communities; University of California, Berkeley; 53 p.
- Le Goffe, P. (2000) Hedonic Pricing of Agriculture and Forestry Externalities. *Environmental and Resource Economics* 15(4): 397- 401.
- Leeuwen, M.G.A., van, (1997). De meerwaarde van groen voor wonen, Landbouw Economisch Instituut, Den Haag.
- Loris I., (2009), Particulier bezit meeste bouwgrond, *Ruimte*, pp. 50-53.

- Luttik, J. en M. Zijlstra (1997). Woongenot heeft een prijs: het waardeverhogend effect van een groene en waterrijke omgeving op de huizenprijs. SC_DLO rapport nummer 562. Dienst Landbouwkundig Onderzoek, Wageningen.
- Luttik, J., (2000) The value of trees, water and open space as reflected by house prices in the Netherlands. *Landscape and Urban Planning* 48 (3-4): 161-167.
- Luijt J, Voskuilen M. (2009) , Langetermijnontwikkeling van de agrarische grondprijs, Nota 09_014, LEI Wageningen UR, Den Haag, Maart 2009
- Mahieu, B, 2012, Een analyse van de relatie tussen KI en woningprijzen in de Vlaamse centrumsteden , Service Public Fédéral Finances – Belgique, Bulletin de documentation 72ème année, n° 2, 2ème trimestre 2012
- Morancho, A.B., 2003. A hedonic valuation of urban green areas. *Landscape and Urban Planning* 66, 35-41.
- Planbureau voor de Leefomgeving (2009). De Waarde Van De Kantooromgeving. Den Haag, Planbureau voor de Leefomgeving.
- Ploegmakers, H. en P. Beckers (2012) Evaluating Regeneration Policies for Rundown Industrial Sites in the Netherlands. Working Paper 8. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving
- Ossokina (2010), Geographical range of amenity benefits: hedonic price analysis for railway stations, CPB discussion papers, Den Haag, 2010
- Rosen, S., 1974, Hedonic prices and implicit markets: product differentiation in pure competition, *The Journal of Political Economy* 82(1): 34-55.
- Raven G. (2013), Stand van zaken Nederlandse markt voor bedrijfsruimte, NVM Data & Research, Nieuwegein, 2013
- Ruijgrok, E.C.M., de Groot, R.S. (2006) Kentallen Waardering Natuur, Water, Bodem en Landschap, Hulpmiddel bij MKBA's. Ministry LNV. The Hague.
- Schreurs, T (2006), De vastgoedmarkt, betaalbaarheid en prijsdeterminanten van Limburgse woonhuizen, U Hasselt, 2006
- Sirmans, G. and David A. Macpherson, "The Value of Housing Characteristics," Research Paper Completed for the National Associations of Realtors, 2003
- Sirmans, G. , David A. Macpherson, Zietz (2006), The Value of Housing Characteristics: A Meta Analysis, *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, November 2006, Volume 33, Issue 3, pp 215-240
- Smolders C., Heyndels B., Goeminne S., Burssens J., Mahieu B. (2010), Project Stedelijk fiscaal instrumentarium, VUB, Brussel, Hogeschool Gent, 2010
- STADIM (2008) « Studie tot bepaling van de vermoede meerwaarde van bestemmingswijzigingen met het oog op het operationaliseren van het planbatensysteem, In opdracht van de Vlaamse Overheid Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed Afdeling Ruimtelijke Planning, Brussel, 2008
- Testaankoop (2011), Schatting van vastgoed: een schatter is geen profeet
- Titman, S. (1985). Urban land prices under uncertainty. *The American Economic Review*, 75(3), 505–514.
- Torremans D; 2010, Ruimtelijk economische dynamiek van de grondprijzen in de regio Gent-Oudenaarde-Kortrijk, U Gent, 2010
- Tyrväinen, L. (1996). The amenity value of the urban forest: an application of Hedonic Pricing Method. *Landscape and Urban Planning*, 37, p.211-222.
- Tyrvaïnen, L., Miettinen, A. (2000). Property Prices and Urban Forest Amenities. *Journal of Environmental Economics and Management* 39: 205-223

Van Welden & Partners Architectenbureau ,
http://www.paulvanwelden.be/2014/raming_nieuwbouw.php

van de Minne A., Francke M. (2012), Een hedonisch prijsmodel, De waardebeoordeling van grond en opstal, Real Estate Research Quarterly, oktober 2012

Vastmans, F., Helgers, R., & Buyst, E. (2012). Huurprijzen en righthuurprijzen. Deel III: Hedonische huurprijsanalyse. Heverlee: Steunpunt Ruimte en Wonen.

Vastmans, F., Buyst, E. (2012). Huurprijzen en righthuurprijzen, 1-39 pp. Heverlee (Belgium): Steunpunt Ruimte en Wonen.

Vastmans, F., De Vries, P., Buyst, E. (2011). Het Vlaams woningmarktmodel, 1-163 pp. Heverlee (Belgium): Steunpunt Ruimte en Wonen

Vastmans, F., Buyst, E. (2011). Woningprijzen in Vlaanderen en de rol van de interestvoet. In: Winters S. (Eds.), Is wonen in Vlaanderen betaalbaar?. Antwerpen-Apeldoorn: Garant, 15-48.

Vastmans F, 2013, 'Boom van bouwgrondprijzen is voorbij', Trends, 20-3-2013

Van der Geer (2006), Marktwaaarde incurant vastgoed, "Wie het weet, mag het zeggen", Amsterdam School of Real Estate, 2006

Visser, P; van Dam F. (2006). De prijs van de plek; woonomgeving en woningprijs; NAI Uitgevers, Rotterdam; Ruimtelijk Planbureau, Den Haag; 81 p.

Vonk, A. (2013), kengetallenKompas Bouwkosten 2013, Wassenaar, 2013

Vos G.A. (red.)(1996), Waardebeoordeling vastgoed, enkele actuele ontwikkelingen, Amsterdam, Stichting voor Beleggings- en Vastgoedkunde, 1996

VMSW (2008), C2008 Concepten voor sociale woningbouw - Leidraad voor bouwheer en ontwerpers, deel 7, Oppervlakte en prijsnormen, Vlaamse maatschappij voor sociale woningbouw, 2008.

VLM, (2011), Voorlopig kapitaalschaderapport, Afbakening Vlaams Strategisch gebied rond Brussel en aanpalende openruimte gebieden , Brussel, 2011

Waarderingskamer (2011), Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Richtlijnen voor de uitvoering van de Wet WOZ, Den Haag, 2011

Witteveen en Bos, 2007, Ruijgrok, E.C.M., A.J. Smale, R. Zijlstra, R. Abma, R.F.A. Berkers, A.A. Nemeth, N. Asselman, P.P. de Kluiver, D. de Groot, U. Kirchholtes, P.G. Todd, E. Buter, P.J.G.J. Hellegers, F.A. Rosenberg, Kengetallen Waardering Natuur, Water, Bodem en Landschap, Hulpmiddel bij MKBA's, Witteveen+Bos in opdracht van het Ministerie van LNV, Rotterdam

Woestenburg (2013). Institutional Price Determinants of Greenfield Land. Paper gepresenteerd tijdens de Annual conference on Planning Law and Property Rights. Portland, 13 februari 2013.

Zandersen, M. and R.S.J. Tol (2009) A Meta-analysis of Forest Recreation Values in Europe, Journal of Forest Economics, Volume 15, Issues 1-2, January 2009, Pages 109-130.

DEEL 2 BIJLAGEN

Bijlage 1 inventaris sectorale compensaties

Analyse van de financiële gevolgen van ruimtelijke beslissingen: kader en beschrijving van enkele situaties

Bijlage 1 - Inventaris compensatie-instrumenten

*Bron: Ruimte Vlaanderen (oktober 2013), aangevuld door Antea Group (juni 2014).
Aanvullingen werden gemarkeerd in grijswaarden.*

Inhoud

Inleiding	3
1. Regelgevingsmatrix	4
2. Vergoedingen	6
2.1 Planschadevergoeding	6
2.2 Kapitaalschadecompensatie	7
2.3 Gebruikerscompensatie	8
2.4 Vergoeding inkomensverlies t.g.v. verbod op bestrijdingsmiddelen	9
2.5 Vergoeding waardevermindering t.g.v. bescherming landschap	10
2.6 Vergoeding natuur t.g.v. ligging in kwetsbare zone	12
2.7 Vergoeding inkomstenderving t.g.v. aanduiding als bosreservaat	14
2.8 Vergoeding kapitaalschade t.g.v. afbakening overstromingsgebied	15
2.9 Vergoeding voor waardevermindering t.g.v. waterkeringswerken	16
2.10 Vergoeding verkoop aan Vlaamse grondenbank bij landinrichting	17
2.11 Vergoeding stopzetting gebruik bij landinrichting	17
2.12 Vergoeding pachtaanvaarding bij landinrichting	17
2.13 Vergoeding voor vrijwillige bedrijfsverplaatsing, -stopzetting, en -reconversie	17
2.14 Vergoeding wijziging waterhuishouding VEN of SBZ in uitvoering van een natuurrichtplan	19
2.15 Kapitaalschade en inkomenscompensatie natuurinrichtingsproject	21
2.16 Vergoeding natuur	23
3. Belastingen	25
3.1 Planbatenheffing	25
3.2 Activeringsheffing	27
3.3 Heffing op leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten	28
3.4 Heffing op verkrotting van woningen en gebouwen ('krotbelasting')	30
3.5 Leegstandsheffing op gebouwen en woningen opgenomen in het leegstandsregister	32
4. Vrijstelling belastingen	34
4.1 Vrijstelling of vermindering onroerende voorheffing	34
4.2 Vermindering registratierechten	35
4.3 Vrijstelling successierechten	37
5. Convenanten of samenwerkingsovereenkomsten	39
5.1 Convenanten of samenwerkingsovereenkomsten (specifiek: Brownfieldconvenant)	39
6. Subsidiëring en financiering	42

6.1	Bodemsaneringsfonds / financiering en subsidiëring voor bodemsanering	42
6.2	Grondfonds	44
6.3	Rollend grondfonds.....	45
6.4	Vernieuwingsfonds / subsidie voor verwerving of sanering van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten.....	47
6.5	Subsidies algemeen.....	49
7.	Koopplicht	54
7.1	Koopplicht algemeen	54
8.	Rechten m.b.t. verwerving en beheer	56
8.1	Onteigening.....	56
8.2	Voorkooprecht	59
8.3	Recht van terugkoop / recht van wederinname	62
8.4	Recht van voorkeur	64
8.5	Recht van wederinkoop	65

Inleiding

Voorliggende nota biedt beknopte info over definitie en doel, toepassingsvoorwaarden, procedures en regelgeving gekoppeld aan bestaande compensatie-instrumenten uit verschillende beleidsdomeinen.

De inventaris bevat de compensatie-instrumenten die het meest relevant in het kader van de studie 'Analyse van de financiële gevolgen van ruimtelijke beslissingen: kader en beschrijving van enkele situaties' waar deze een bijlage bij vormt, en heeft niet tot doel volledig en omvattende te zijn. De inventaris heeft tot doel toelichting te verschaffen m.b.t. de in voornoemde studie aangehaalde mechanismen.

2. Vergoedingen

2.1 Planschadevergoeding

Definitie & doel

Planschade is een beperkte schadevergoeding voor een bouw- of verkavelingsverbod dat ontstaat naar aanleiding van een RUP (of in de vroege regeling, een plan van aanleg). De planschadevergoeding bedraagt 80% van de waardevermindering. Het recht op vergoeding ontstaat op het ogenblik van:

- overdracht ten bezwarende titel (bv. verkoop),
- bij inbreng in een vennootschap,
- bij weigering van een vergunning om te bouwen of te verkavelen,
- of bij het afgeven van een ongunstig stedenbouwkundig attest.

Vijf jaar nadat het RUP in werking is getreden, kan het recht op planschadevergoeding niet meer ontstaan.

Toepassingsvoorwaarden

Planschade wordt enkel toegekend onder de volgende voorwaarden:

- 1) Het perceel komt niet meer in aanmerking voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen terwijl de dag voor de inwerkingtreding van het RUP, het daarvoor wel in aanmerking kwam;
- 2) Het perceel moet liggen aan een voldoende uitgeruste weg;
- 3) Het perceel moet stedenbouwkundig en bouwtechnisch in aanmerking komen voor bebouwing;
- 4) Het perceel moet gelegen zijn binnen een bebouwbare zone volgens het plan van aanleg en RUP;
- 5) Enkel de eerste 50 meter vanaf de rooilijn komt in aanmerking.

Er geldt een aantal uitzonderingen waarin geen planschade verschuldigd is. Zo is er geen recht op een planschadevergoeding bij een bouwverbod dat voortvloeit uit een onteigeningsbeslissing of als de waardevermindering minder dan 20% bedraagt van de waarde van het perceel.

Procedure

Een planschadevergoeding wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben, dient een planschadevordering in bij de rechtbank van eerste aanleg. Hij doet dit uiterlijk 1 jaar na het ontstaan van het recht op planschadevergoeding. De rechtbank beoordeelt of aan de toepassingsvoorwaarden is voldaan en stelt een deskundige aan die een raming maakt van de waardevermindering.

Regelgeving

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (artikel 2.6.1 t.e.m. 2.6.3)

2.2 Kapitaalschadecompensatie

Definitie & doel

Kapitaalschade is de schade die de eigenaar van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van:

- een bestemmingswijziging van landbouw naar natuur, bos of overig groen;
- de opname in een plan van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt;
- het opleggen van een erfdienstbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

Kapitaalschade kan het gevolg zijn van een bestemmingswijziging maar is ruimer: het kan ook de schade zijn die het gevolg is van een erfdienstbaarheid of een overdruk op het landbouwgebied.

Kapitaalschade wordt vergoed via kapitaalschadecompensatie, à rato van 80% van de waardevermindering.

Toepassingsvoorwaarden

Kapitaalschadecompensatie wordt toegekend onder bepaalde voorwaarden. De belangrijkste voorwaarden zijn:

- het perceel is geregistreerd in het geïntegreerd beheers- en controlesysteem van de landbouwadministratie;
- het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep getroffen percelen van dezelfde eigenaar met een totale oppervlakte van ten minste 0,5 hectare;
- de aanvraag wordt ingediend binnen een jaar na de inwerkingtreding van het plan.

Procedure

Voor elk plan dat kapitaalschade veroorzaakt, maakt een provinciale kapitaalschadecommissie een kapitaalschaderapport. Dat rapport bevat de gegevens voor het berekenen van de schade. Daarbij wordt rekening gehouden met de vermindering van de gebruikswaarde en met prijsgegevens van gronden in de streek.

De kapitaalschadecompensatie wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben, dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij. De Vlaamse Landmaatschappij berekent de compensatie op grond van de oppervlakte van het perceel en de gegevens van het kapitaalschaderapport.

Regelgeving

- Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid ([artikel 6.1.1 tot en met 6.3.3](#)).
- Besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 houdende de oprichting van de kapitaalschadecommissies en tot regeling van de kapitaalschadecompensatie.

2.3 Gebruikerscompensatie

Definitie & doel

Gebruikersschade is de economische schade die de gebruiker (te onderscheiden van de eigenaar) van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van een gebruiksbeperking die kan optreden na:

- een bestemmingswijziging van landbouw naar natuur, bos of overig groen;
- de opname in een plan van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt;
- het opleggen van een erfdienstbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

De gebruikerscompensatie heeft tot doel om de geleden gebruikersschade ten gevolge van bovengenoemde ingrepen te vergoeden.

Toepassingsvoorwaarden

De gebruikerscompensatie wordt toegekend onder bepaalde voorwaarden. De belangrijkste voorwaarden zijn:

- de aanvraag wordt ingediend binnen een jaar na het optreden van de gebruiksbeperking (effectieve ingang van het bemestingsverbod) in het jaar van vaststelling van het RUP;
- het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep getroffen percelen van dezelfde gebruiker met een totale oppervlakte van ten minste 0,5 hectare;
- het perceel is geregistreerd in het geïntegreerd beheers- en controlesysteem van de landbouwadministratie;
- de gebruiker heeft een persoonlijk of zakelijk recht op de grond;
- de gebruiker is als landbouwer opgegeven in het geïntegreerd beheers- en controlesysteem;
- de gebruiker is de effectieve gebruiker van de grond op het moment van de inwerkingtreding van het plan die de gebruiksbeperking oplegt.

Bij het opleggen van het bemestingsverbod meldt de mestbank dat er een vergoeding kan aangevraagd worden, waarna de vergoeding kan worden aangevraagd.

Procedure

De gebruikerscompensatie wordt niet automatisch toegekend. Er dient een aanvraag te worden ingediend bij de Vlaamse Landmaatschappij, uiterlijk 1 jaar na de effectieve inwerkingtreding van de maatregel ten gevolge van het ruimtelijk uitvoeringsplan. De maatregel is de gebruiksbeperking ten gevolge van de bestemmingswijziging, de overdrukken of de erfdienstbaarheid.

De aanduiding als kwetsbaar gebied natuur (natuur of bos bestemming) legt als gebruiksbeperking een bemestingsverbod op. Die maatregel treedt normaal gezien in werking op 1 januari van het jaar volgend op de definitieve vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Als een aanvraag tot correctie van het bemestingsverbod bij de Mestbank is ingediend, kan de gebruikerscompensatie pas aangevraagd worden nadat die aanvraag door de Mestbank behandeld is en het eventuele bemestingsverbod effectief van kracht is. Percelen met ontheffing komen niet in aanmerking voor de gebruikerscompensatie.

Regelgeving

- Het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot uitvoering van het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

2.4 Vergoeding inkomensverlies t.g.v. verbod op bestrijdingsmiddelen

Definitie & doel

Vergoeding door het Vlaamse Gewest voor het inkomensverlies van landbouwbedrijven t.g.v. het verbod op het gebruik van pesticiden op onroerende goeden gelegen in GEN en GENO.

Toepassingsvoorwaarden

Vergoeding aan te vragen door de gebruiker van de gronden aan het Vlaamse Gewest.

Indien een onroerend goed wordt gebruikt dat binnen een GEN of GENO ligt, kan van het Vlaamse Gewest een vergoeding gevraagd worden in de mate dat inkomstenverlies kan aangetoond worden t.g.v. een verbod op pesticiden dat voortvloeit uit het natuurdecreet.

Procedure

Elke land- of tuinbouwer in hoofdberoep met cultuurgronden, waarop cultuurgewassen worden verbouwd, waar een verbod op het gebruik van bestrijdingsmiddelen geldt in uitvoering van artikel 25 § 3 2° 1) van het decreet of in uitvoering van artikel 14, kan hiervoor een vergoeding aanvragen in de mate dat inkomstenverlies kan aangetoond worden ten gevolge van deze maatregel.

Regelgeving

- Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu
- het Besluit van de Vlaamse Regering van 21 november 2003 houdende maatregelen ter uitvoering van het gebiedsgerichte natuurbeleid

2.5 Vergoeding waardevermindering t.g.v. bescherming landschap

Definitie & doel

Aan de eigenaars van onroerende goederen die in een beschermd landschap liggen, kan een vergoeding worden toegekend als de waardevermindering van hun onroerend goed rechtstreeks voortvloeit uit de voorschriften van een besluit tot definitieve bescherming van een landschap

Toepassingsvoorwaarden

Het recht op vergoeding ontstaat bij de kennisgeving van een weigering, op basis van het beschermingsbesluit, tot het uitvoeren van werkzaamheden of handelingen die in overeenstemming zijn met de geldende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Onder een weigering wordt verstaan:

1° een weigering van vergunning voor werkzaamheden of handelingen na een negatief advies van het agentschap;

2° een weigering van een toestemming voor werkzaamheden of handelingen van het agentschap

Na verloop van een termijn van vijf jaar, te rekenen vanaf de datum van de kennisgeving van het beschermingsbesluit, kan het recht op vergoeding niet meer ontstaan. Het vorderingsrecht vervalt definitief een jaar na de dag waarop het recht op vergoeding is ontstaan.

Er is geen vergoeding verschuldigd in de volgende gevallen:

1° als de eiser het goed verworven heeft toen het al voorlopig of definitief beschermd was;

2° als de eiser het verbod krijgt uithangborden of reclame-inrichtingen aan te brengen;

3° indien de eiser zelf de bescherming van zijn goed gevraagd heeft of uitdrukkelijk ermee ingestemd heeft;

4° als de eigenaar het beheersplan voor het betrokken perceel uitvoert;

5° als de waardevermindering die voor vergoeding in aanmerking komt niet meer bedraagt dan 20 % van de waarde van het goed op het ogenblik van de verwerving, geactualiseerd tot op de dag van het ontstaan van het recht op vergoeding en verhoogd met de lasten en kosten;

6° als een zelfde handeling of werk wordt geweigerd op basis van een andere regelgeving;

7° als de waardevermindering het gevolg is van beperkingen, voorschriften en voorwaarden die eveneens door of krachtens een andere regelgeving opgelegd zijn.

Procedure

De vergoeding bedraagt 80 % van de waardevermindering.

De waardevermindering die voor vergoeding in aanmerking komt, dient te worden geraamd als het verschil tussen enerzijds de waarde van het goed op het ogenblik van de verwerving, geactualiseerd tot op de dag van het ontstaan van het recht op vergoeding, verhoogd met de lasten en kosten, voor de kennisgeving van het definitief beschermingsbesluit en anderzijds de waarde van dat goed op het ogenblik van het ontstaan van het

recht op vergoeding.

Regelgeving

– Decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg

2.6 Vergoeding natuur t.g.v. ligging in kwetsbare zone

Definitie & doel

De vergoeding natuur als gevolg van ligging binnen een kwetsbare zone natuur, in de vorm van een beheerovereenkomst.

Een landbouwer kan financiële steun krijgen als deze maatregelen neemt die goed zijn voor het milieu. Daarvoor moet een beheerovereenkomst afgesloten te worden met de Vlaamse Landmaatschappij (VLM).

Er kan een overeenkomst afgesloten worden voor een of meerdere percelen die in gebruik zijn. Een beheerovereenkomst heeft een looptijd van vijf jaar en start altijd op 1 januari.

Toepassingsvoorwaarden

Elke landbouwer die aangifteplichtig is bij de Mestbank (externe website), kan een beheerovereenkomst afsluiten. Het doet er niet toe of u eigenaar, pachter of vruchtgebruiker van de percelen bent.

In het kader van die beheerovereenkomst kan financiële steun bekomen worden m.b.t. volgende milieumaatregelen neemt:

- de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater verbeteren
- bedreigde soorten en het gebied waarin ze (over)leven in stand houden
- een beschermingsstrook aanleggen langs waterlopen, holle wegen en andere kwetsbare elementen
- kleine landschapselementen herstellen, ontwikkelen en onderhouden
- erosie op erosiegevoelige gronden tegengaan
- botanisch waardevolle graslanden in stand houden en ontwikkelen
- kruidengemeenschappen in akkers ontwikkelen.

Procedure

Aanvraagformulier (VLM website) voor een beheerovereenkomst te versturen naar de afdeling van de VLM in uw provincie.

Regelgeving

- Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu
- Besluit van de Vlaamse Regering van 6 juni 2008 betreffende het sluiten van beheerovereenkomsten en het toekennen van vergoedingen ter uitvoering van Verordening (EG) nr. 1698/2005 van de Raad van 20 september 2005 inzake steun voor plattelandontwikkeling
- Besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 betreffende het combineren van agromilieumaatregelen

met toepassing van het Vlaams programma voor plattelandsontwikkeling voor de programmeringsperiode 2007-2013 (B.S. 17 november 2008).

- Besluit van de Vlaamse Regering van 6 juni 2008 betreffende het sluiten van beheersovereenkomsten en het toekennen van vergoedingen ter uitvoering van Verordening (EG) nr. 1698/2005 van de Raad van 20 september 2005 inzake steun voor plattelandsontwikkeling (B.S. 26 juni 2008).
- Ministerieel besluit van 11 juni 2008 betreffende het sluiten van beheersovereenkomsten en het toekennen van vergoedingen ter uitvoering van Verordening (EG) nr. 1698/2005 van de Raad van 20 september 2005 inzake steun voor plattelandsontwikkeling (B.S. 26 juni 2008).

2.7 Vergoeding inkomstenderving t.g.v. aanduiding als bosreservaat

Definitie & doel

Vergoeding voor inkomstenderving als gevolg van aanduiding als bosreservaat.

Toepassingsvoorwaarden

Bosreservaten worden aangewezen of erkend door het hoofd van het Agentschap voor Natuur en Bos.

Om een bos of een bosgedeelte te laten erkennen als bosreservaat, dient de eigenaar bij het Agentschap voor Natuur en Bos een aanvraag in, samen met:

1° de kadastrale plans waarop het voorgestelde bosreservaat begrensd wordt, met aanduiding van de gedeelten die als integraal of gericht bosreservaat worden voorgesteld;

2° een beschrijvende staat van de percelen;

3° een motivatie van de aanvraag tot erkenning als bosreservaat, ingevolge artikel 6 van dit besluit;

4° de toestemming van de eventuele medeëigenaars of houders van zakelijke rechten op het genoemde bos of bosgedeelte.

Procedure

De eigenaar moet jaarlijks een aanvraag indienen om de vergoeding te ontvangen. Het bedrag van de vergoeding wordt berekend op basis van de gegevens uit het verslag van het Agentschap voor Natuur en Bos.

- de oppervlakte van de boseigendom, die werd erkend als bosreservaat;
- de waarde van de opstand;
- de te verwachten inkomsten door houtexploitatie.

De basisvergoeding bedraagt minimum 100 euro en maximum 250 per hectare. Als het jachtrecht echter wordt uitgeoefend, wordt de basisvergoeding per hectare met 50 euro verminderd.

Om de negen jaar kan de basisvergoeding worden aangepast op basis van de gewijzigde opstandswaarde van het bos.

Als de eigenaar de erkenningsvoorwaarden niet naleeft, moet hij als hij in gebreke is gesteld bij aangetekende brief door de aangewezen ambtenaar, de vergoeding terugstorten in het Fonds voor Preventie en Sanering inzake leefmilieu en natuur.

Regelgeving

- Bosdecreet van 13 juni 1990
- Besluit van de Vlaamse Regering van 20 januari 1993 tot vaststelling van regelen betreffende de aanwijzing of erkenning en het beheer van de bosreservaten

2.8 Vergoeding kapitaalschade t.g.v. afbakening overstromingsgebied

Definitie & doel

De gebruiker van een onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk binnen een afgebakend overstromingsgebied gelegen is, kan binnen een periode van één jaar na de datum van actieve inschakeling, zoals bekendgemaakt werd in het Belgisch Staatsblad overeenkomstig artikel 9, een vergoeding vragen aan de initiatiefnemer.

Toepassingsvoorwaarden

De vergoeding wordt toegekend als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

1° ten gevolge van de actieve inschakeling van het onroerend goed in de waterbeheersing lijdt de gebruiker een inkomstenverlies uit de activiteiten bedoeld in 2°;

2° het onroerend goed wordt gebruikt voor een landbouw- of bosbouwactiviteit die in hoofdzaak gericht is op het voortbrengen van producten, bestemd voor de verkoop.

Voor onroerende goederen die gelegen zijn binnen natuurreservaten als vermeld in het natuurdecreet of binnen bosreservaten als vermeld in het Bosdecreet van 13 juni 1990, wordt geen vergoeding toegekend.

Procedure

De gebruiker dient de aanvraag voor de vergoeding bij de initiatiefnemer in met een aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs.

Regelgeving

- Decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003
- Besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot uitvoering van de onteigening ten algemene nutte, het recht van voorkoop, de aankoopplicht, de vergoedingsplicht en de afbakening van overstromingsgebieden van titel I van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003

2.9 Vergoeding voor waardevermindering t.g.v. waterkeringswerken

Definitie & doel

Vergoeding voor waardevermindering t.g.v. waterkeringswerken.

De gewestelijke waterbeheerders kunnen alle noodzakelijke waterkeringswerken, alle werken tot de aanleg of aanpassing van overstromingsbekkens en wachtbekkens, en alle werken tot de aanleg of aanpassing van de rechtstreekse toegangswegen naar de waterkeringswerken, overstromingsbekkens en wachtbekkens uitvoeren op onroerende goederen.

Toepassingsvoorwaarden

De gewestelijke waterbeheerders moeten een vergoeding betalen wanneer door de uitvoering van de in artikel 4 bedoelde werken het onroerend goed in waarde daalt.

Procedure

De gebruiker dient de aanvraag voor de vergoeding bij de initiatiefnemer in met een aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs.

De waardevermindering wordt vastgesteld op grond van de bestemming en het geoorloofd gebruik van het onroerend goed in kwestie op het ogenblik dat tot de uitvoering van de werken beslist wordt. Tot twintig ten honderd van de waarde van het goed vóór de uitvoering van de werken moet de vermindering evenwel gedoogd worden.

Regelgeving

– Decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringswerken

2.10 Vergoeding verkoop aan Vlaamse grondenbank bij landinrichting

2.11 Vergoeding stopzetting gebruik bij landinrichting

2.12 Vergoeding pachtaanvaarding bij landinrichting

2.13 Vergoeding voor vrijwillige bedrijfsverplaatsing, -stopzetting, en -reconversie

Definitie & doel

Vergoedingen bij een lokale grondenbank:

Bij projecten met een grote weerslag op de open ruimte en het gebruik ervan kan het noodzakelijk zijn aanvullende instrumenten in te zetten die een lokale grondenbank beter kunnen doen werken. Een lokale grondenbank heeft als doel het ter beschikking stellen van compenserende grond voor getroffen eigenaars en gebruikers als alternatief voor gedwongen verwerving van de beoogde gronden. Indien de vraag naar compenserende grond het aanbod overstijgt, kan het noodzakelijk zijn maatregelen in te zetten die gronden sneller vrij krijgen van eigendom en gebruik. Uiteraard is het nodig deze maatregelen pas na een grondige afweging in te zetten.

Het decreet landinrichting zorgt voor een decretale basis voor vergoedingen bij lokale grondenbanken. Het betreft volgende vergoedingen:

- Een eerste is een vergoeding gericht aan de eigenaars. Om hun grond aan de Vlaamse grondenbank te verkopen, kan een extra vergoeding aan de eigenaar gegeven worden.
- Een tweede is een vergoeding gericht op de gebruikers. Deze krijgen een vergoeding voor het stopzetten van het gebruik.
- Tot slot zou een pachtaanvaardingsvergoeding in bepaalde gevallen zinvol kunnen zijn: een vergoeding aan de eigenaar om een pachter op zijn grond te aanvaarden.

Vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsstopzetting, bedrijfsreconversie:

Wanneer een bedrijf de realisatie van de doelstellingen van een administratieve overheid in het gebied belemmert of wanneer de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering ernstig in het gedrang komt door de realisatie van het plan, project of programma of het landinrichtingsproject, kunnen volgende instrumenten ingezet worden:

- Vrijwillige bedrijfsverplaatsing: vrijwillig overbrengen van een *bedrijf* naar een ander gebied waar het zich duurzaam kan ontwikkelen.
- Vrijwillige bedrijfsstopzetting: vrijwillig en vervroegd volledig stopzetten van alle commerciële *landbouwbedrijven*.
- Vrijwillige bedrijfsreconversie: omschakelen naar een andere *landbouwactiviteit*, waarbij die activiteit in overeenstemming is met de doelstellingen van het landinrichtingsproject of het plan, project of programma

Toepassingsvoorwaarden

- Gewestelijk niveau: VR kan beslissen vergoedingen voor bedrijfsverplaatsing, bedrijfsstopzetting of

bedrijfsreconversie in te zetten voor de realisatie van een project, plan of programma

- Provinciaal niveau: Deputatie kan, mits instemming van de VLM, beslissen vergoedingen voor bedrijfsverplaatsing, bedrijfsstopzetting of bedrijfsreconversie in te zetten voor de realisatie van een project, plan of programma dat goedgekeurd werd door de provincieraad. Voorafgaande machtiging van de VR is nodig.
- Gemeentelijk niveau: CBS kan, mits instemming van de VLM, beslissen vergoedingen voor bedrijfsverplaatsing, bedrijfsstopzetting of bedrijfsreconversie in te zetten voor de realisatie van een project, plan of programma dat goedgekeurd werd door de gemeenteraad. Voorafgaande machtiging van de VR is nodig.

Procedure

- Aanvraag voor vergoeding wordt door de gebruiker ingediend bij de landcommissie.
- Landcommissie stelt vast of het bedrijf of landbouwbedrijf voldoet aan de voorwaarden en of het een duurzame oplossing betreft.
- Landcommissie bepaalt in overleg met gebruiker welke onderdelen van het bedrijf in aanmerking komen voor verwerving.
- Landcommissie deelt beslissing mee aan aanvrager, die een vergoeding ontvangt.

Regelgeving

- Ontwerp van decreet betreffende de landinrichting (goedgekeurd op 19 juli 2013),
Hoofdstuk 4, afdeling 2 Vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsstopzetting en bedrijfsreconversie (art. 2.1.69 e.v.)
Deel 4, titel 1 projecten, plannen of programma's (art. 4.1.1)

2.14 Vergoeding wijziging waterhuishouding VEN of SBZ in uitvoering van een natuurrichtplan

Definitie & doel

Het gaat om een compensatie omwille van wijzigingen aan de waterhuishouding in uitvoering van een natuurrichtplan. Het doel is de acceptabiliteit van deze wijzigingen te verhogen, door te voorzien in een billijke vergoeding. Decretale grondslag ligt in het Natuurdecreet.

Natuurrichtplannen zijn gebiedsgerichte natuurbeleidsplannen waarin voor een specifiek gebied met een natuurfunctie de lange termijndoelstellingen van het natuurbeleid worden uitgewerkt. Indien nodig en mogelijk worden aan de gebiedsvisie maatregelen gekoppeld om deze doelstellingen te realiseren.

Toepassingsvoorwaarden

Voordat maatregelen worden uitgevoerd, opgenomen in een goedgekeurd natuurrichtplan, die leiden tot een wijziging in de waterhuishouding in het geheel of een deel van GEN, een GENO of een speciale beschermingszone, gaat het Agentschap na of deze maatregelen uitvoering geven aan het natuurrichtplan. Indien dit het geval is geeft het Agentschap de Vlaamse Landmaatschappij de opdracht om een classificatieplan op te maken. Dit classificatieplan deelt de betrokken gronden in in waardeklassen op basis van de waarde die elk van deze gronden heeft voor bosbouw of voor het verbouwen van cultuurgewassen. Bij het bepalen van deze waardeklasse wordt geen rekening gehouden met werken uitgevoerd zonder de daartoe noodzakelijke vergunningen of toestemmingen.

Elke eigenaar, gebruiker of vruchtgebruiker van de gronden, met een verlies aan waarde die rechtstreeks het gevolg is van de maatregelen tot wijziging van de waterhuishouding genomen in uitvoering van een natuurrichtplan, kan hiervoor een eenmalige vergoeding aanvragen. Deze vergoeding bedraagt tachtig procent van de waardevermindering.

De vergoeding als bedoeld in deze afdeling is voor dezelfde of een gelijkaardige prestatie niet cumuleerbaar met:

1° de subsidies voor het beheer van erkende natuurreservaten verkregen in uitvoering van artikel 36, § 7 van het decreet;

2° de subsidies of vergoedingen verkregen in het kader van de uitvoering van een natuurinrichtingsproject, bedoeld in artikel 47 van het decreet;

3° de subsidies verkregen in het kader van een landinrichtingsproject, ingesteld overeenkomstig het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij;

4° de subsidies of vergoedingen verkregen in het kader van een ruilverkavelingsproject, ingesteld overeenkomstig de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet, zoals aangevuld door de wet van 11 augustus 1978 houdende bijzondere bepalingen eigen aan het Vlaamse Gewest;

5° de subsidies voor natuurprojecten als bedoeld in afdeling 1 van dit hoofdstuk.

De vergoeding voor het verlies aan waarde, wordt verminderd met de op basis van een andere regelgeving, met inbegrip van de andere regelgeving van het decreet, voor hetzelfde perceel verkregen planschadevergoeding, patrimoniumverlies, vergoeding en schadevergoeding.

Procedure

De eigenaar, gebruiker of vruchtgebruiker dient zijn aanvraag tot vergoeding in bij de Vlaamse Landmaatschappij ten laatste twaalf maanden na ontvangst van de kennisgeving. De Vlaamse Landmaatschappij onderzoekt de aanvraag. Binnen vijf maanden na ontvangst van de aanvraag wordt aan de aanvrager bij een ter post aangetekende brief gemeld of hij in aanmerking komt voor een vergoeding en in voorkomend geval wordt hem de omvang van de vergoeding meegedeeld.

De vergoeding voor het verlies aan waarde zoals bedoeld in artikel 51, wordt berekend aan de hand van het verschil tussen de waardeklassen van de betrokken gronden zoals vermeld in het classificatieplan.

Wanneer de vergoeding voor het verlies aan waarde groter is dan de waarde van de betrokken gronden voordat de maatregelen bedoeld in artikel 48, werden uitgevoerd, wordt tot onteigening overgegaan conform artikel 41, § 1, van het decreet.

Regelgeving

- Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu
- Besluit van de Vlaamse regering van 21 november 2003 houdende maatregelen ter uitvoering van het gebiedsgericht natuurbeleid

2.15 Kapitaalschade en inkomenscompensatie natuurinrichtingsproject

Definitie & doel

In essentie gaat het om compensaties voor de door een natuurinrichtingsproject veroorzaakte blijvende verschillen tussen de totale waarde van de vroegere percelen en de totale waarde van de nieuwe percelen van de betrokken eigenaars en gebruikers. Doel is rechtszekerheid van de betrokkenen te waarborgen en zodoende de acceptabiliteit van de projectgevolgen te vergroten. De grondslag wordt gevonden in het Natuurdecreet. Daarnaast is er ook nog de vergoeding die eigenaars of gebruikers ontvangen voor mogelijke cultuurschade aan gewassen als gevolg van tijdelijke beperkingen tijdens de werkzaamheden.

Natuurrichtplannen zijn gebiedsgerichte natuurbeleidsplannen waarin voor een specifiek gebied met een natuurfunctie de lange termijndoelstellingen van het natuurbeleid worden uitgewerkt. Indien nodig en mogelijk worden aan de gebiedsvisie maatregelen gekoppeld om deze doelstellingen te realiseren.

Toepassingsvoorwaarden

Binnen de grenzen van de begrotingskredieten kan de minister natuurprojectovereenkomsten sluiten in de gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk, de natuurverwevingsgebieden, de groengebieden en bosgebieden en de met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden, aangewezen op de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, en de speciale beschermingszones, waarbij vergoedingen worden toegekend voor lokale projecten in uitvoering van een natuurrichtplan ten behoeve van het natuurbehoud, de natuurontwikkeling, de natuurrecreatie en de natuureducatie.

De vergoeding voorzien in de natuurprojectovereenkomst is niet cumuleerbaar met subsidies van het Vlaamse Gewest voor dezelfde werken. Onterecht verkregen vergoedingen worden teruggevorderd.

De vergoeding van het Vlaamse Gewest voor de uitgaven voor werken in het kader van een natuurproject uitgevoerd door de administratieve overheid bedraagt maximaal 50 procent van het totale bedrag van de uitgaven.

De vergoeding van het Vlaamse Gewest voor de uitgaven voor werken in uitvoering van een natuurproject door de privaatrechtelijke rechtspersonen en de natuurlijke personen bedraagt maximaal 90 % procent van het totale bedrag van de uitgaven voor de werken in verband met de realisatie van de gebiedsvisie van een natuurrichtplan.

De vergoeding voor het natuurproject kan eenmalig zijn of de natuurprojectovereenkomst kan bepalen dat een jaarlijkse vergoeding wordt uitgekeerd gedurende een vooraf bepaalde termijn.

De vergoeding is in geen geval cumuleerbaar voor activiteiten die in aanmerking komen voor:

1° de subsidies voor het beheer van erkende natuureservaten verkregen in uitvoering van artikel 36, § 7 van het decreet;

2° de subsidies of vergoedingen in het kader van de uitvoering van een natuurinrichtingsproject, bedoeld in artikel 47, van het decreet;

3° de subsidies of vergoedingen in het kader van een landinrichtingsproject, ingesteld overeenkomstig het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij;

4° de subsidies of vergoedingen in het kader van een ruilverkavelingsproject, ingesteld overeenkomstig de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet, zoals aangevuld door de wet van 11 augustus 1978 houdende bijzondere bepalingen eigen aan het Vlaamse Gewest;

5° de subsidies toegekend via beheersovereenkomsten in uitvoering van de artikelen 45 en 46 van het decreet;

6° de subsidies in het kader van de uitvoering van het Bosdecreet.

Procedure

De aanvrager dient bij het Agentschap een verzoek in tot het sluiten van een natuurprojectovereenkomst. Wanneer het Agentschap oordeelt dat een natuurproject uitvoering geeft aan het natuurrichtplan, kan de natuurprojectovereenkomst gesloten worden tussen de aanvrager en de minister.

Regelgeving

- Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu
- het Besluit van de Vlaamse Regering van tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu

2.16 Vergoeding natuur

Definitie & doel

Voor een perceel cultuurgrond kan jaarlijks een vergoeding natuur krijgen ter compensatie van de maatregelen met de bedoeling om een bijzondere milieukwaliteit te behalen tegenover de basismilieukwaliteit in de rest van Vlaanderen.

Zogenaamde 'horizontale vergoeding natuur'.

Toepassingsvoorwaarden

Het perceel cultuurgrond dient aan volgende voorwaarden te voldoen :

- het bemestingsverbod is van toepassing op dit perceel. Het recht op ontheffing conform artikel 15ter, § 2, § 3 en § 6 van het decreet is niet van toepassing op dit perceel;
- verbod van het gebruik van bestrijdingsmiddelen;
- de percelen vallen in het Natura-2000 netwerk of de percelen vallen buiten het Natura-2000 netwerk, doch binnen de kwetsbare zones natuur en ecologisch waardevolle agrarische gebieden zoals bedoeld in artikel 15ter en 15bis van het decreet en vormen daardoor een geheel met het Natura-2000 netwerk dat met het oog op de bijzondere milieukwaliteit dient gewaardeerd en vergoed te worden.

Bovendien geeft de aangifteplichtige aan welke vergoedingen hij voor het desbetreffende perceel uit een landbouw- of milieuprogramma van de Europese Unie bekomt

Procedure

De vergoeding bedraagt 200 euro per ha en per jaar. De vergoeding wordt toegekend wanneer geen overtredingen op het bemestingsverbod of tegen het decreet op het natuurbehoud werden vastgesteld. Iedere toezichthoudende ambtenaar die een overtreding vaststelt, is met het oog op het niet uitbetalen of de terugvordering van de vergoeding, gehouden, binnen de maand na de vaststelling van de overtreding, een kopie van het proces-verbaal van de vaststelling van deze overtreding over te maken aan de VLM.

De vergoeding kan gecombineerd worden met andere beheersovereenkomsten die een verminderde bemesting inhouden, tenzij het percelen betreft die gelegen zijn in de uitbreidingsperimeter van een erkend of Vlaams natuurreservaat of indien een natuurrichtplan of een beheersvisie voor het gebied, waarin het perceel cultuurgrond gelegen is, een beheersovereenkomst met deze doelstelling uitsluit. De vergoeding van 200 euro wordt wel in mindering gebracht van de beheersvergoeding gekoppeld aan een beheersovereenkomst, waarbij botanisch beheer voor akkerland of grasland met of zonder beperking van maai- of beweidingsdatum wordt nagestreefd.

Om recht te hebben op de vergoeding, dient de gebruiker bij zijn registratie zoals voorzien in het besluit, per perceel een aanvraag in te dienen voor het verkrijgen van de vergoeding. In zijn register voor mestafname, voorzien in het besluit, duidt hij aan hoe het perceel begraasd wordt : aantal dieren, diercategorie overeenkomstig artikel 5 van het decreet, begin- en einddatum van de begrazingsperiode. Hij vermeldt hierbij of het dieren betreft, die behoren tot de inrichting waartoe het perceel behoort, of indien dit niet het geval is het Mestbanknummer van de inrichting waartoe de dieren behoren.

Ongeacht de overige sancties die hieruit kunnen voortvloeien, geeft het niet correct bijhouden van het register voor de betrokken percelen of een overtreding van de regels vermeld in artikel 15bis of 15ter van het decreet, aanleiding tot het terugvorderen van de vergoeding.

De aangifteplichtige kan bij de geschillencommissie een bezwaar indienen tegen de beslissing van de VLM om de vergoeding niet uit te betalen. Hij doet dit via een aangetekend schrijven naar de voorzitter van de geschillencommissie waarin hij zijn bezwaar schriftelijk motiveert. Deze schriftelijke motivatie is zijn enige vorm van verweermiddel ten overstaan van de geschillencommissie.

Regelgeving

- Besluit van de Vlaamse regering van 10 november 2000 tot vaststelling van een vergoedingsregeling ter uitvoering van artikel 15, 15bis, 15ter, 15 sexies par.1 en 3, en 15 septies van het decreet van 23 januari 1991 inzake de bescherming van het leefmilieu tegen de verontreiniging door meststoffen en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 26 mei 2000 ter uitvoering van sommige artikelen van hetzelfde decreet.

3. Belastingen

3.1 Planbatenheffing

Definitie & doel

Een planbatenheffing is verschuldigd op planbaten. Planbaten vloeien voort uit bestemmingswijzigingen. De voorwaarde daarbij is dat een stedenbouwkundige – of verkavelingsvergunning die voorheen niet kon worden verkregen, thans wel afgeleverd kan worden.

De planbatenheffing is een belasting waarbij de geldelijke voordelen van een overheidsbeslissing gedeeltelijk ten goede komen aan de overheid zelf. Het gevolg hiervan is dat zowel de grondslag als het tarief en de vrijstellingen in het decreet (lees VCRO) zelf moeten worden bepaald. De grondslag van de heffing is dus de bestemmingswijziging via een RUP of een BPA van 'een minder lucratieve' bestemmingscategorie, naar een 'meer lucratieve' bestemmingscategorie.

De inkomsten van de planbatenheffing worden rechtstreeks toegewezen aan het Planbatenfonds.

Toepassingsvoorwaarden

De heffingsplichtige is diegene die op het ogenblik van de inwerkingtreding van het betrokken plan het eigendomsrecht of het bloot eigendomsrecht (i.e. vol eigendomsrecht min vruchtgebruik) kan laten gelden. Volgende toepassingsvoorwaarden gelden:

- Het RUP of BPA moet reeds in werking zijn getreden;
- het plan in kwestie moet een bestemmingswijziging meebrengen.

Er zijn wel een reeks uitzonderingen, vrijstellingen en opschortingen voorzien.

- Een zonevreemd, hoofdzakelijk vergund en niet verkrot bedrijf dat door dit plan een voor bedrijvigheid geëigende bestemming krijgt, genereert geen planbatenheffing.
- Percelen die worden onteigend zijn vrijgesteld van planbatenheffing onder een aantal voorwaarden.
- De heffing wordt onder meer opgeschort gedurende de periode waarin het plan geschorst is door de Raad van State.

Procedure

1. Berekening heffing

De planbatenheffing wordt gelegd op een kadastraal perceel. Ook de berekening van het bedrag van de heffing gebeurt "perceel per perceel". Voor de berekening wordt uitgegaan van de vermoede meerwaarde van een perceel tgv een bestemmingswijziging en van de oppervlakte (=bij kadaster gekende oppervlakte) van de bestemmingswijziging op het perceel. Voor de berekening van de meerwaarde voorziet het VCRO in waarden.

2. Inkohiering en invordering

De belastingschuld wordt geëist door middel van kohieren die worden vastgesteld op basis van door het departement aangeleverde gegevens. Het departement verzamelt, ontsluit en beheert deze gegevens in een geoloket planbaten. De kohieren worden uitvoerbaar verklaard door de door de Vlaamse regering gemachtigde ambtenaar uiterlijk op 31 december van het jaar volgend op het kalenderjaar van de inwerkingtreding van het plan. Er wordt een aanslagbiljet verstuurd naar de heffingsplichtige door de Vlaamse Belastingdienst.

3. Betalingstermijn

Het tijdstip is steeds afhankelijk van het startfeit:

- op de datum van verlijden van de authentieke akte betreffende een overdracht ten bezwarende titel van enig zakelijk recht mbt het perceel
- binnen een termijn van 6 maanden na het verlenen in laatste administratieve aanleg van:

- een stedenbouwkundige vergunning voor bouwwerken onder een aantal voorwaarden
- een verkavelingsvergunning

4. Bezwarenregeling

De heffingsplichtige kan bij de Vlaamse Belastingdienst een gemotiveerd bezwaar indienen tegen de heffing. Dit moet op straffe van verval ingediend worden binnen een termijn van 3 maanden vanaf de derde werkdag volgend op de betekening van het aanslagbiljet. Het indienen van een bezwaarschrift schort de verplichting tot betaling van de planbatenheffing en het lopen van nalatigheidsinteressen niet op.

Regelgeving

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (artikel 2.6.4. ev)
- Besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende sommige aspecten van de planbatenheffing

3.2 Activeringsheffing

Definitie & doel

De activeringsheffing is een belasting met als doel het vrijmaken van potentiële woonlocaties en het tegengaan van grondspeculatie door het heffen van een belasting.

Toepassingsvoorwaarden

Lokale overheden leggen de activeringsheffing op, in uitvoering van het decreet op de provincie- en gemeentebelastingen, en stellen het gemeentelijk register op van onbebouwde percelen.

Procedure

Elke gemeente die niet beschikt over een activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden¹ of op kavels, is verplicht om tweemaal per jaar de spanning na te gaan tussen de woningbehoefte en het bouwpotentieel, met name in januari en in juli. Als de woningbehoefte het bouwpotentieel op drie opeenvolgende meet-data overschrijdt, is er sprake van een structureel onderaanbod.

Het bouwpotentieel wordt per gemeente berekend aan de hand van de geactualiseerde gegevens vermeld in het gemeentelijke register voor onbebouwde percelen. De methodiek is vastgelegd in het besluit woningbehoefte en bouwpotentieel.

In het geval van een structureel onderaanbod is de gemeente verplicht om vanaf het eerstvolgende kalenderjaar na de laatste meting een activeringsheffing in te voeren. In eerste instantie gaat het om een heffing op onbebouwde kavels. Als tijdens het tweede en het derde jaar van de heffing op onbebouwde kavels opnieuw (minstens éénmaal) een structureel onderaanbod wordt vastgesteld, is de gemeente verplicht om vanaf het eerstvolgende kalenderjaar na de laatste meting ook een heffing op onbebouwde bouwgronden in woongebied op te leggen. De verplichting geldt telkens voor een termijn van drie heffingsjaren.

Gemeentes maken gebruik van modelverordening gemeentelijke activeringsheffing en vullen die verder aan.

Regelgeving

- Decreet Grond- en Pandenbeleid
- Decreet betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen
- Besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 tot bepaling van nadere regels voor de vaststelling van de spanning tussen de woningbehoefte en het bouwpotentieel

¹ Voor de definitie van bouwgrond valt men terug op artikel 5.6.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

3.3 Heffing op leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten

Definitie & doel

De heffing is een fiscaal instrument (belasting) gericht op de bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van onroerende goederen waar een economische activiteit² heeft plaatsgevonden of plaatsvindt. Bedrijfsgebouwen opgenomen in de inventaris krijgen een heffing opgelegd die gestort wordt in het Vernieuwingsfonds (zie aparte fiche). Het Vernieuwingsfonds verleent voorwaardelijke subsidies om de geïnventariseerde leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten te verwerven of te saneren.

Toepassingsvoorwaarden

Bedrijfsruimten in naakte eigendom zijn hoofdelijk belastingplichtig voor het hele bedrag van de heffing ongeacht of men geheel dan wel gedeeltelijk naakt eigendomsrecht kan laten gelden op het betrokken onroerend goed. Is het belaste pand eigendom van meerdere eigenaars, dan zijn deze allen hoofdelijk aansprakelijk voor de hele heffing.

In de inventaris worden geen onroerende goederen opgenomen die worden onteigend (procedure lopend of onteigeningsbeslissing goedgekeurd) of die beschermd worden als monument of stads- en dorpsgezicht (bij MB opgenomen in ontwerprijst tot bescherming of definitief beschermingsbesluit). De heffing van geïnventariseerde bedrijfsruimten kan ook tijdelijk worden opgeschort voor nieuwe eigenaars, door een vernieuwingsvoorstel voor leegstaande maar niet verwaarloosde bedrijfsruimten, op basis van een definitief gesloten brownfieldconvenant en een conform verklaard bodemsaneringsproject.

Procedure

1. Inventarisatie en officiële registratie

- De gemeente maakt elk jaar een actuele lijst van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten over aan het gewest. Nieuwe, doch leegstaande bebouwde onroerende goederen worden pas in de Inventaris geregistreerd na het verstrijken van een termijn van 2 jaar na de eerste betekening van het kadastraal inkomen (cfr WIB). Voor landbouwgebouwen geldt de opname in de Inventaris pas na 5 jaar indien aan specifieke voorwaarden is voldaan.
- Betekening van registratieattest aan eigenaar(s) van het geregistreerde goed.
- Beroepsmogelijkheid binnen de 30 kalenderdagen na betekening Uitspraak VR over beroep en betekening gemotiveerde beslissing binnen 60 kalenderdagen na betekening van het beroep. Wanneer er geen uitspraak over het beroep is binnen de termijn, wordt de registratie in de Inventaris als niet-bestaande beschouwd voor het lopende jaar. Het beroep werkt opschortend, maar als het beroep verworpen wordt, treedt de registratie in werking vanaf de datum zoals vermeld op het oorspronkelijke registratieattest.
- Verspreiding uittreksel van de in de Inventaris van geregistreerde goederen aan gemeenten en erkende provinciale ontwikkelingsmaatschappijen en bekendmaking terinzagelegging uittreksel door middel van een aanplakbrief gedurende tenminste 10 kalenderdagen
- Mogelijkheid bezwaarindiening in verband met niet-registreren van een bedrijfsruimte

2. Uitvoering jaarlijkse heffing op de onroerende goederen opgenomen zijn in de Inventaris.

- De heffing wordt ingevoerd vanaf het kalenderjaar dat volgt op de tweede opeenvolgende registratie in de Inventaris voor geheel of gedeeltelijk verlaten of verwaarloosde bedrijfsruimten, zijnde het aanslagjaar. De heffing heeft betrekking op het kalenderjaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de heffing wordt betekend, zijnde het heffingsjaar. Voor de berekening van de aanslagvoet zijn er verschillende tarieven.

² Dit is iedere industriële, ambachtelijke, handels-, diensten-, landbouw-, tuinbouw-, opslag- of administratieve activiteit, uitgeoefend door bedrijven of ondernemingen.

Regelgeving

- Decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten (en wijzigingen)
- Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van bovengenoemd decreet (19.04.1997 en wijzigingen)

3.4 Heffing op verkrotting van woningen en gebouwen ('krotbelasting')

Definitie & doel

Met de heffing ter bestrijding van verkrotting van woningen en/of gebouwen, ook wel 'krotbelasting' genoemd, wil de Vlaamse overheid de verloedering van de leefomgeving tegengaan. De belasting is gericht op ongeschikte, onbewoonbaar verklaarde of verwaarloosde leegstaande woningen of gebouwen. Deze komen terecht in een inventaris. De inventaris wordt jaarlijks herzien.

Toepassingsvoorwaarden

De heffing is verschuldigd indien het gebouw en/of de woning gedurende 12 opeenvolgende maanden is opgenomen in de inventaris. Zolang het gebouw en/of de woning niet is geschrapt uit de inventaris blijft de heffing, vanaf de datum van de eerste verjaardag, jaarlijks verschuldigd. De belastingplichtige is degene(n) die op het ogenblik van het verstrijken van de eerste periode van 12 maanden na opname van het pand in de inventaris (of een verjaringsdatum ervan) houder is (zijn) van één van volgende zakelijke rechten: de volle eigendom, het recht van opstal of van erfpacht of het vruchtgebruik.

In bepaalde gevallen kan u van de verkrottingsheffing worden vrijgesteld zoals:

- wanneer er geen bouwvergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid,
- wanneer het pand beschermd is als monument,
- wanneer het pand getroffen werd door een ramp.

In bepaalde gevallen kan de verkrottingsheffing worden opgeschort: wegens het uitvoeren van renovatiewerken of als men een pand aankoopt dat binnen de twee jaar geschrapt is uit de inventaris of vrijgesteld of geschorst is van heffing.

De heffing wordt berekend op basis van het geïndexeerd kadastraal inkomen van het onroerend goed en stijgt evenredig met het aantal jaren dat het pand op de inventaris blijft staan. De gemeenten mogen op dat bedrag nog opcentiemen heffen.

Procedure

Wanneer een heffing verschuldigd is, zal een aanslagbiljet worden verstuurd. In het laatste kwartaal dat voorafgaat aan elke verjaardag van inventarisatie stuurt de inventarisbeheerder een brief aan de betrokkenen waarin hij wijst op volgende feiten:

- het feit dat het pand nog steeds geïnventariseerd is,
- de gevolgen van de verjaardag van de inventarisatie,
- de mogelijkheid tot schrapping.

Bij verkoop van het belaste pand, moet de notaris of een van de partijen, een door beide partijen ondertekend formulier indienen. Dit moet uiterlijk 7 dagen na de overdracht van het zakelijk recht aan de inventarisbeheerder en de Vlaamse Belastingdienst bezorgd worden. Wordt deze procedure niet gevolgd, blijft de verkoper als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende heffing na de overdracht van het zakelijk recht ontstaat.

Voor de opname in de inventaris is er een aparte procedure voorzien. Als bewoner van een huurwoning met gebreken kan u via de gemeente een kwaliteitsonderzoek van uw woning aanvragen. Wonen-Vlaanderen voert het technisch onderzoek van de woning uit en adviseert de burgemeester over ongeschiktheid of onbewoonbaarheid ervan. De burgemeester hoort de betrokken partijen (verhuurder en bewoners) en neemt een eindbeslissing. Met een besluit kan de burgemeester de woning ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaren. Elke woning die door de burgemeester ongeschikt en/of onbewoonbaar is verklaard, wordt

opgenomen op de Vlaamse inventaris.

Als eigenaar van een ongeschikte of onbewoonbare woning is het de bedoeling dat u uw woning zo snel mogelijk terug in orde brengt. Als de woning echter na een jaar nog steeds op de inventaris staat, zal u als eigenaar een heffing moeten betalen. In sommige gevallen kan de inventarisbeheerder een vrijstelling of schorsing toekennen.

Regelgeving

- Decreet over woningkwaliteitsbewaking (29 maart 2013 – zogenaamde “Integratiedecreet)
- Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen (12 juli 2013)

3.5 Leegstandsheffing op gebouwen en woningen opgenomen in het leegstandsregister

Definitie & doel

Het bestrijden van leegstand is een bevoegdheid voor het lokale niveau. De gemeenten hebben zodoende de mogelijkheid om de opbrengsten van de **leegstandsheffing** aan te wenden voor het gemeentelijke woonbeleid. Bij de opmaak van het **leegstandsregister** moet de gemeente de gewestelijke definitie van leegstand in acht nemen. De gemeente mag bijgevolg niet strenger of soepeler zijn bij de beoordeling van (de leegstand van) woningen en gebouwen. Ook de decretaal vastgelegde definities van 'gebouw' en 'woning' moeten daarbij gerespecteerd worden.

Toepassingsvoorwaarden

De leegstandsheffing is een lokale bevoegdheid. Het Vlaamse Gewest kan vanaf 1 januari 2013 evenwel een uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing heffen op gebouwen en woningen die zijn opgenomen in het leegstandsregister, in gemeenten die voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. zij hanteren geen gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen;
2. zij behoren in de referentieperiode "x" tot de tien procent Vlaamse gemeenten waar de relatieve leegstand van gebouwen en woningen blijkens het leegstandsregister het hoogst is;
3. de gemiddelde leegstand in de referentieperiode "x" is hoger dan de gemiddelde leegstand in de referentieperiode "x-1".

Aan de opname op het leegstandsregister zijn een aantal gevolgen verbonden. Het gaat om enerzijds stimulerende en anderzijds bindende maatregelen die moeten leiden tot de activering van de opgenomen panden.

- **Stimulerende maatregelen** zijn:
 - belastingvermindering die onder bepaalde voorwaarden wordt toegekend aan een kredietgever die een renovatieovereenkomst afsluit voor een pand dat hoogstens vier jaar is opgenomen in het leegstandsregister;
 - vermindering op de heffingsgrondslag voor de bepaling van de registratierechten die de koper van een geregistreerd pand kan krijgen.
- **Bindende maatregelen** zijn – naast de mogelijkheid om een gemeentelijke heffing in te voeren voor gebouwen en woningen die zijn opgenomen in het leegstandsregister - het recht van voorkoop (zie aparte fiche) en het sociaal beheersrecht (zie aparte fiche).

Procedure

De gemeenteraden zijn gemachtigd tot het heffen van een leegstandsheffing op gebouwen en woningen die zijn opgenomen in het leegstandsregister. De minimumaanslag per leegstaand gebouw of leegstaande woning is bepaald in de regelgeving. De bedragen opgenomen in het decreet zijn gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemmen overeen met de index van november 2009. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat.

Elke gemeente houdt een register van leegstaande gebouwen en woningen bij vanaf 1 januari 2010.³ Het leegstandsregister is enkel bedoeld voor het bijhouden van gegevens over leegstaande gebouwen en woningen. Het register bestaat dan ook uit twee inventarissen, één voor gebouwen en één voor woningen. Een gebouw dat of een woning die in aanmerking komt om opgenomen te worden in de inventaris voor leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten, wordt dus niet geïnventariseerd in het leegstandsregister.

³ Deze applicaties worden vertaald in een geoloket. In dit geoloket worden de gegevens opgenomen, vermeld in artikel 7.3.2, eerste lid, van het decreet, voor die gemeenten die geen inventarisbeheerder zijn als vermeld in artikel 24, 1°, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996. Wonen-Vlaanderen, dat inventarisbeheerder is voor die gemeenten, zal hiervoor het nodige doen.

Regelgeving

- Decreet betreffende het grond- en pandenbeleid van 27/03/2009
- Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen is op de gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen van toepassing. In het geval, vermeld in artikel 2.2.6, § 1, tweede lid, zijn de bepalingen van voormeld decreet overeenkomstig van toepassing op het personeel van de intergemeentelijke administratieve eenheid.
- Besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regelen betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen
- Aanvullende bepalingen over gemeentefiscaliteit, openbaarheid van bestuur en intergemeentelijke samenwerking.

4. Vrijstelling belastingen

4.1 Vrijstelling of vermindering onroerende voorheffing

Definitie & doel

De onroerende voorheffing is een jaarlijkse belasting die het Vlaamse gewest oplegt op inkomsten die worden ontvangen uit onroerende goederen (bv huurgelden, erfpacht- of opstalvergoedingen). Voor wie eigenaar is van een onroerend goed waarin hij/zij zelf woont, wordt dit ook als een onroerende inkomst beschouwd. Een deel van de onroerende voorheffing is bestemd voor het Vlaamse Gewest (basisheffing of hoofdsom).

Afhankelijk van de gezinssituatie van een bewoner (bv inwonende kinderen, gehandicapten of grootoorlogsverminkten) of van het type woning (bescheiden woningen, voor energiezuinige nieuwbouwwoningen,...) is een vermindering van de onroerende voorheffing mogelijk.

In bepaalde gevallen is ook een vrijstelling van de onroerende voorheffing mogelijk. Zo is de vrijstelling van het Vlaamse deel in de onroerende voorheffing (en van de successierechten) een fiscale gunstmaatregel die wordt ingesteld voor grondeigenaars in het VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk). Het vormt een tegemoetkoming met als doel een maximale ondersteuning van de grondeigenaars bij de uitvoering van de plannen die de Vlaamse overheid binnen deze VEN-gebieden wil realiseren.

Toepassingsvoorwaarden

Onroerende goederen die gelegen zijn in het Vlaams Ecologisch Netwerk en die onderworpen zijn aan de algemene en specifieke maatregelen die door de Vlaamse regering zullen worden getroffen met betrekking tot de onroerende goederen gelegen in die delen van het VEN waarvoor een definitief vastgesteld plan of RUP is gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

De toepassingsvoorwaarden voor vermindering van onroerende voorheffing bij bescheiden woningen, energiezuinige nieuwbouwwoningen of voor specifieke bewoners zijn raadpleegbaar op de website van de Vlaamse overheid.⁴

Procedure

Er wordt een belastingkrediet toegekend gelijk aan het gewestaandeel van de onroerende voorheffing voor de betreffende onbebouwde onroerende goederen. Dit belastingkrediet wordt automatisch toegekend op het aanslagbiljet.

Regelgeving

- Decreet van 9 mei 2003 tot invoering van en vrijstelling van successierechten voor bossen en een vrijstelling van successierechten en onroerende voorheffing voor gronden gelegen in het VEN

⁴ Zie <http://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/woonbelastingen/onroerende-voorheffing>

4.2 Vermindering registratierechten

Definitie & doel

Onroerende goederen moeten worden geregistreerd bij het Kadaster, via de notariële akte. Hiervoor betaalt de eigenaar registratierechten, zijnde een belasting die wordt geïnd bij het afschrijven, ontleden of vermelden van een akte of van een geschrift door de ontvanger van registratierechten in een register. In 2002 is de Vlaamse overheid volledig bevoegd voor de registratierechten op de verkoop van onroerende goederen. De vermindering van registratierechten, een fiscaal gunstinstrument, is mogelijk onder bepaalde voorwaarden en in sommige gevallen zelfs cumuleerbaar. De vier opgesomde registratierechten zijn evenredige rechten: ze worden procentueel berekend op de heffingsgrondslag.

1. Abattement is een voorwaardelijke vermindering met maximaal €15.000 van de berekeningsbasis van het registratierecht als koper-natuurlijke persoon voor een enige woning of bouwgrond als hoofdverblijfplaats.
2. Bij-abattement is een extra vermindering in plaats van het gewone abattement. De berekeningsbasis van het registratierecht wordt extra verminderd als er een hypotheek wordt gelegd op een woning of bouwgrond. De vermindering onder voorwaarden is verdeeld in schijven deels aansluitend op de registratieschijven.
3. Meeneembaarheid van registratierechten die eerder zijn betaald (tot een maximum van €12.500) gebeurt door verrekening (woning 1 is verkocht voor aankoop woning 2) of door teruggave (aankoop woning 2 is aangekocht voor verkoop woning 1).
4. Renovatie-abattement is een voorwaardelijke vermindering van €30.000 op de berekeningsbasis van het registratierecht bij aankoop van een leegstaand of verwaarloosd onroerend goed dat maximaal 4 opeenvolgende jaren opgenomen is in een register of op een lijst van leegstaande en/of verwaarloosde onroerende goederen staat. De vermindering is onder bepaalde voorwaarden én het renovatie-abattement is cumuleerbaar met de andere abattements (gewoon abattement en bij-abattement) en de meeneembaarheidsregelingen.

Toepassingsvoorwaarden

Volgende akten of geschriften moeten in het bevoegd registratiekantoor ter registratie worden aangeboden:

- notariële akten;
- verkoopovereenkomsten, overeenkomsten van ruil, edm in verband met onroerende goederen: onderhandse akten met betrekking tot de overdracht van eigendom of vruchtgebruik van onroerende goederen, met betrekking tot huur, onderhuur of overdracht van huur van dergelijke goederen;
- onderhandse akten of geschriften die aan een akte van een notaris worden gehecht en akten die leiden tot een hypothecaire formaliteit.

De registratierechten worden nu door de federale overheid geheven. Vanaf 1 januari 2015 zal Vlaanderen zelf de Vlaamse registratierechten (verkooprecht, schenkingsrecht, verdelingsrecht en recht op hypotheekvestiging) innen. Volheid van bevoegdheid betekent dat de Vlaamse decreetgever volgende zaken kan wijzigen: de heffingsgrondslag; het tarief; de vrijstellingen; de verminderingen.

Procedure

Op basis van de eigenaarsgegevens past de notaris het fiscaal voordeel automatisch toe op het registratierechten op :

- overeenkomsten onder bezwarende titel houdende overdracht van eigendom of vruchtgebruik van

- onroerende goederen die in het Vlaamse Gewest liggen;
- het registratierecht op schenkingen onder levenden van onroerende goederen;
 - het registratierecht op de vestiging of overdracht van een hypotheek op onroerende goederen in het Vlaamse Gewest;
 - het registratierecht op gehele of gedeeltelijke verdelingen van onroerende goederen in het Vlaamse Gewest.

De akte moet worden geregistreerd binnen vier maanden vanaf de datum van de akte in het kantoor van het ambtsgebied van de ligging van het onroerend goed. De plicht om deze akten ter registratie aan te bieden en de verplichting om de rechten te betalen, berust bij de contracterende partijen.

Regelgeving

- Decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2012 (23 december 2011 - hoofdstuk 3, afdeling 2 Registratierechten, artikel 32 t/m 34)

4.3 Vrijstelling successierechten

Definitie & doel

Iedereen die in het Vlaams Gewest woont en uit het bezit van een overleden rijksinwoner (inwoner van België) iets ontvangt, is successierechten verschuldigd op de waarde van de verkregen goederen. Deze belasting is verschuldigd op de waarde van alle goederen die uit de nalatenschap worden verkregen, na aftrek van de begrafeniskosten en eventuele schulden. Als erfgenaam is men verplicht om bij een overlijden aangifte te doen van wat de overledene nalaat. Het successierecht is een belasting op erfenissen van het Vlaamse gewest, die geïnd wordt door de federale overheid.

De ontheffing van het Vlaamse deel van de successierechten (en in de onroerende voorheffing) is een fiscale gunstmaatregel die kan worden ingesteld voor grondeigenaars. Ze bestaat voor gezinswoningen ten aanzien van de langstlevende partner. Ze bestaat ook voor eigendommen in specifieke gebieden.

- In **VEN-gebieden** (Vlaams Ecologisch Netwerk) vormt het een tegemoetkoming met als doel een maximale ondersteuning van de grondeigenaars bij de uitvoering van de plannen die de Vlaamse overheid binnen deze VEN-gebieden wil realiseren.
- Bij onroerende goederen buiten de afgebakende VEN-gebieden (Vlaams Ecologisch Netwerk), maar die als **bos** zijn gedefinieerd en waar voorwaarden van duurzaam beheer aan gekoppeld zijn, vormt het een ondersteuning van de private bosbezitters ter vrijwaring van het Vlaamse bosareaal. De vrijstelling geldt in dit geval zowel voor de grondwaarde als voor de opstandswaarde. Aan de vrijstelling is de voorwaarde gekoppeld dat de goederen hun aard van bos behouden gedurende 30 jaar, dat er gedurende die tijd (en ten laatste 4 jaar na de start van de periode) een goedgekeurd uitgebreid bosbeheersplan is en dat het beheer in die periode moet overeenstemmen met dat beheersplan.

Toepassingsvoorwaarden

De wetgeving over de successierechten is een bevoegdheid van de gewesten. Sinds 1 januari 2002 heeft het Vlaamse Gewest de bevoegdheid om wijzigingen aan te brengen aan de aanslagvoet, de heffingsgrondslag en de vrijstellingen en verminderingen. De successierechten worden echter wel (nog tot eind 2014) geïnd door de FOD Financiën. De opbrengst van de belasting wordt integraal doorgestort aan de gewesten.

Onroerende goederen die gelegen zijn in het Vlaams Ecologisch Netwerk en die onderworpen zijn aan de algemene en specifieke maatregelen die door de Vlaamse regering zullen worden getroffen met betrekking tot de onroerende goederen gelegen in die delen van het VEN waarvoor een definitief vastgesteld plan of RUP is gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

Onroerende goederen die als bos gedefinieerd zijn, maar niet gelegen zijn in het Vlaams Ecologisch Netwerk en waarvoor een bosbeheersplan is opgemaakt of zal opgemaakt worden binnen de 4 jaar.

Procedure

In de aangifte van nalatenschap wordt uitdrukkelijk verzocht om de toepassing van artikel 55ter. Tevens moet bij de aangifte van nalatenschap een attest gevoegd worden, waaruit blijkt dat is voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Regelgeving

- Decreet van 9 mei 2003 tot invoering van en vrijstelling van successierechten voor bossen en een

vrijstelling van successierechten en onroerende voorheffing voor gronden gelegen in het VEN

5. Convenanten of samenwerkingsovereenkomsten

5.1 Convenanten of samenwerkingsovereenkomsten (specifiek: Brownfieldconvenant)

Definitie & doel

Een convenant (of beleidsovereenkomst) is een type samenwerkingsovereenkomst⁵, afgesloten door een overheid met een andere overheid of met een particulier en met als doel de formulering en/of tenuitvoerlegging van haar beleid. Via een convenant handelt de overheid op grond van de haar toevertrouwde publiekrechtelijke bevoegdheid door middel van een privaatrechtelijk procédé in plaats van met de haar ter beschikking gestelde publiekrechtelijke handelswijzen (= bevoegdhedenovereenkomst). De overheid maakt dus geen gebruik van haar toevertrouwde publiekrechtelijke bevoegdheid, doch grijpt terug naar de uitoefening van het privaatrechtelijk recht, wat haar als rechtspersoon toekomt mee bepaald het eigendomsrecht (beleidsovereenkomst stricto sensu).

Drie criteria zijn bepalend voor het convenant:

- de contractpartijen (bv enkel overheden partij ofwel tussen overheden enerzijds en (groeperingen van) private personen);
- de verhouding tot de wettelijke of decretale regelgeving die aan de grondslag ligt;
- de nagestreefde doelstellingen en concrete inhoud van het convenant.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen benoemde en onbenoemde convenants. Benoemde convenants zijn omschreven in bijzondere regelgeving en worden daarin verder uitgewerkt worden (bv mobiliteitsconvenant, brownfieldconvenant).

Een **brownfieldconvenant** is een overeenkomst naar burgerlijk recht en wordt afgesloten tussen de Vlaamse Regering en projectontwikkelaars/investeerders met als doel de herontwikkeling van verlaten bedrijventerreinen (zgn. 'brownfields') te stimuleren en te ondersteunen.

Toepassingsvoorwaarden

Binnen de Vlaamse overheid worden samenwerkingsovereenkomsten afgesloten, onder meer om de krachtlijnen van de beleidsuitvoering door een privaatrechtelijk vormgegeven EVA op contractuele wijze vast te leggen. Dit is noodzakelijk omdat een privaatrechterlijke EVA op grotere afstand staat van de minister, beschikt over ruime autonomie bij de beleidsuitvoering en is onderworpen aan de dwingende bepalingen van het privaatrecht die van toepassing zijn op zijn rechtsvorm (NV, CVBA, VZW,...). In de mate dat de Vlaamse overheid aan het privaatrechtelijk agentschap personeelsleden, infrastructuur of subsidies ter beschikking stelt, worden de voorwaarden hiervan eveneens opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst.

Convenanten kunnen worden afgesloten tussen overheden onderling en tussen overheden en (groeperingen van) private personen. Het instrument kan worden toegepast voor overkoepelende thema's of voor specifieke onderwerpen/sectoren. Enkele voorbeelden: mobiliteitsconvenanten, milieuconvenanten, SIF-convenanten (Sociaal Impulsfonds), kansspelenconvenant,...

Een brownfieldconvenant wordt ondertekend door de voogdijministers van de betrokken Vlaamse administraties. De meeste beslissingen in het proces worden ook genomen door de Vlaamse Regering. Om praktische redenen worden de onderhandelingen voor het tot stand komen van een brownfieldconvenant geleid door een door de Vlaamse Regering aangeduide onderhandelaar. Momenteel zijn er drie zulke

⁵ Overeenkomst/contract is de meest ruime term. Een contract is volgens artikel 1101 van het Burgerlijk Wetboek(BW) een overeenkomst waarbij één of meer personen zich tegenover één of meer andere verbinden iets te geven, te doen, of niet te doen. Een contract is wederkerig of tweezijdig, wanneer de contractanten zich ten opzichte van elkaar verbinden. (artikel 1102 BW).

onderhandelaars actief. De onderhandelaars maken deel uit van de brownfieldcel en volgen het verloop van de brownfieldprojecten ook verder op zodra er een convenant is ondertekend. De brownfieldcel bestaat uit vertegenwoordigers van de verschillende Vlaamse administraties die bij brownfieldprojecten betrokken zijn. Opdat een ingediend project in aanmerking zou kunnen komen voor onderhandelingen aangaande een brownfieldconvenant, dient het aan een aantal [voorwaarden](#) te voldoen.

De afsluiting van een brownfieldconvenant laat toe om

- Af te wijken van bepaalde goedkeuringen, machtigingen, vergunningen en subsidies voor werken en handelingen die aangevraagd worden tijdens de duurtijd van het toepasselijke Brownfieldconvenant, voor wat betreft
 1. de duur van de behandeltermijnen;
 2. de duur van het eventuele openbaar onderzoek;
 3. de chronologie van het procedureverloop;
 4. de omvang van de voor het verkrijgen van de goedkeuring, machtiging, vergunning of subsidie aan te leveren informatie.
- fiscale en parafiscale stimuli toe te kennen (bv teruggave registratierechten)
- faciliteiten te voorzien op het vlak van administratief goederenrecht (bv opleggen erfdienstbaarheden tot openbaar nut en uitvoeren onteigening ten algemene nut).

Procedure

Voor het afsluiten van overeenkomsten en convenanten gelden de algemeen burgerrechtelijke regels.

Voor brownfieldconvenanten wordt gewerkt met een (jaarlijkse) oproep, die wordt gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Het aanvraagdossier (bestaande uit een aanvraagformulier, een financieel plan en een toelichting) moet door of namens alle betrokken actoren worden ingesteld. De controle op volledigheid en vormvereisten gebeurt bij het Agentschap Ondernemen. De beslissingen met betrekking tot de ontvankelijkheid en gegrondheid worden nadien door de Vlaamse Regering genomen, waarna de onderhandelingen tot het verkrijgen van een brownfieldconvenant kunnen worden aangevat. Deze onderhandelingen worden gevoerd door de brownfieldcel en haar onderhandelaars in naam van de Vlaamse Regering.

Regelgeving

Algemeen: Burgerlijk Wetboek - overeenkomsten-verbintenissen (artikel 1101 ev)

Specifieke thema's:

- Decreet van 20 april 2001 betreffende de mobiliteitsconvenants;
- Decreet van 15 juli 1994 betreffende de milieubeleidsovereenkomsten;
- Decreet van 14 mei 1996 werking en verdeling Sociaal Impulsfonds;
- Wet van 7 mei 1999 op de kansspelen.

Brownfieldconvenant specifiek:⁶

- Decreet van 30 maart 2007 betreffende de brownfieldconvenanten (BS 19.06.2007 – wijzigingen BS 03/02/2012 en BS 18/03/2011).
- Besluit van de Vlaamse Regering van 19 juli 2007 tot regeling van de bezwaren tegen erfdienstbaarheden tot openbaar nut voor de verwezenlijking van een brownfieldproject ([BS 12.09.2007](#) en erratum [BS 21.09.2007](#))

⁶ Zie ook <http://www.agentschapondernemen.be/artikel/brownfields-wetgevend-kader>

- Besluit van de Vlaamse Regering van 7 september 2007 betreffende de informatieplichten in het kader van brownfieldconvenanten ([BS 29.10.2007](#))
- Besluit van de Vlaamse Regering van 9 november 2007 betreffende de vorm van het attest tot het verkrijgen van kosteloze registratie in het kader van een brownfieldproject dat het voorwerp uitmaakt van een brownfieldconvenant ([BS 04.02.2008](#))

6. Subsidiëring en financiering

6.1 Bodemsaneringsfonds / financiering en subsidiëring voor bodemsanering

Definitie & doel

Momenteel bestaan er twee formules voor alternatieve financiering van bodemsanering, met name via zgn. fondsen: Bofas (het fonds bodemsanering benzinstations) en de bodemsaneringsorganisatie Vlabotex (het fonds droogkuis).⁷

[BOFAS vzw is op 3 maart 2004 erkend als fonds door de Interregionale Bodemsaneringscommissie en](#) is ontstaan uit een samenwerkingsakkoord tussen de Federale staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest over de uitvoering en financiering van de bodemsanering van tankstations. De taakstelling van het fonds is tweeledig. Bij de sluiting van een tankstation staat dit fonds zelf in voor de uitvoering en financiering van de bodemsanering. Bij tankstations die hun activiteit voortzetten, verleent het fonds advies, volgt ze de sanering administratief op en betaalt ze de bodemsaneringskosten (gedeeltelijk) terug.

[VLABOTEX](#) vzw werd op 14 september 2007 door de Vlaamse Regering erkend als bodemsaneringsorganisatie voor de droogkuissector en heeft als maatschappelijk doel het voorkomen en beheersen van bodemverontreiniging, alsook het begeleiden en stimuleren van de sanering van bodemverontreiniging die tot stand is gekomen naar aanleiding van een droogkuisactiviteit. Naast de mogelijkheid tot overname van de saneringsplicht en de verplichting tot het opstellen van een bodempreventie- en bodembeheersplan (BPBP) stimuleert Vlabotex vzw ook het onderzoek naar innovatieve saneringsmethodes voor bodemverontreiniging met droogkuisproducten en volgt de ontwikkelingen op.

Toepassingsgebieden

De doelgroep van Vlabotex zijn de nog actieve droogkuisbedrijven en de eigenaars of voormalige exploitanten van een stopgezette droogkuis. De doelgroep van Bofas zijn zowel de voormalige als actieve tankstations openstaand voor het grote publiek. Het actieterrein van Bofas beslaat het volledige Belgische grondgebied. Het actieterrein van Vlabotex is het volledige Vlaamse grondgebied.

Voor beide fondsen verloopt de financiering via een 50/50-verhouding.

- Voor Bofas wordt de helft van de kosten gedragen door de petroleumsector, de andere helft door de automobilist op basis van het principe 'de vervuiler betaalt'.
- Voor Vlabotex wordt de helft van de kosten gedragen door de toegetreden (ex-)textielverzorgers en de andere helft door de Vlaamse overheid (door middel van een jaarlijkse subsidie van gemiddeld 1,5 miljoen euro gedurende 30 jaar). Voor de overige activiteiten van Vlabotex (opmaak sectoraal BPBP, sanering van andere bodemverontreiniging) worden de kosten volledig doorgerekend aan diegenen die voor deze diensten op Vlabotex een beroep doen.

Regelgeving

- Samenwerkingsakkoord van 13 december 2002 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de uitvoering en financiering van de bodemsanering van tankstations (Bofas) – verankerd in decreet
- Besluit van 3 maart 2004 van de Interregionale Bodemsaneringscommissie tot erkenning van de vereniging zonder winstoogmerk Bofas, J. Bordetlaan 166 B1 te 1140 Brussel (meermaals gewijzigd)
- Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (meermaals gewijzigd)

⁷ Een derde project rond de bodemsanering van gasolietanks is nog in oprichting. Hiervoor werd recentelijk op 19 juli 2013 door de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring gegeven aan het voorontwerp van decreet dat instemt met het samenwerkingsakkoord tussen de federale staat en de gewesten over de bodemsanering van tankstations en gasolietanks voor de verwarming van gebouwen. Streefdatum voor opstart van dit fonds is 1 januari 2015.

- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 maart 1996 houdende Vlaams reglement betreffende de bodemsanering, zoals meermaals gewijzigd.
- [Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de erkenning van Vlabotex VZW als bodemsaneringsorganisatie](#) van 14.09.2007

6.2 Grondfonds

Definitie & doel

Het Grondfonds is een dienst met afzonderlijk beheer, opgericht ter financiering van de uitgaven die voortkomen uit de uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (bv planschadevergoedingen). Het is geen sturend instrument voor grondbeleid, maar eerder een overheidsfinancieringsinstrument. Het wordt beheerd door Departement Ruimte Vlaanderen.

Toepassingsvoorwaarden

Het Grondfonds staat in voor de financiering van activeringsprojecten. Een regeling hiervoor is nog niet verder gespecificeerd (en vastgelegd in een besluit).

Middelen

Het Grondfonds haalt zijn middelen uit

- ontvangsten voortvloeiend uit VCRO (behalve met betrekking tot handhaving);
- schulden, vorderingen en tegoeden van het Fonds voor de Planschade;
- dotaties vanuit Vlaams gewest, opgenomen in de uitgavenbegrotingen.

Regelgeving

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art. 5.6.3)
- Decreet Grond- en Pandenbeleid (art. 3.1.1-3.1.2 - activeringsprojecten)
- Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het financiële en materiële beheer van de dienst met afzonderlijk beheer ' Grondfonds ' van 14/04/2000

6.3 Rollend grondfonds

Definitie & doel

Het Rollend Grondfonds is een apart intern financieringsfonds, in het beheer van de VMSW. De VMSW heeft als opdracht om met de middelen van het Rollend Grondfonds grondbeleidsmaatregelen te treffen die noodzakelijk worden geacht om een hoogwaardige woonkwaliteit te behouden of te bevorderen. Onder grondbeleidsmaatregelen wordt verstaan :

- 1° het verwerven en het vervreemden van onroerende goederen, zowel openbaar als uit de hand;
- 2° het vestigen of afstaan van zakelijke rechten op onroerende goederen;
- 3° het nemen van tijdelijke participaties;
- 4° het uitoefenen van onteigeningsbevoegdheden;
- 5° het uitoefenen van een recht van voorkoop.

Toepassingsgebied

Het Rollend Grondfonds heeft als doelstelling om in het Vlabinvest-gebied en bij uitbreiding in een door de Vlaamse Regering bepaald gebied grootschalige projecten op touw te zetten die een menging realiseren van enerzijds een sociaal woonaanbod en anderzijds een andersoortig aanbod: Vlabinvest-woningen, bescheiden wonen, studentenhuisvesting, zorgvoorzieningen, private woningen, functiegebonden gebouwen van de publieke en semipublieke sector...

Het uitvoeringsbesluit van 2 maart 2012 legt onder meer voorwaarden op wat betreft de grondaankoop en hoogwaardige woonkwaliteit. De VMSW kan de middelen van het Rollend Grondfonds enkel aanwenden ter financiering van grondbeleidsmaatregelen in gemeenten die behoren tot:

- 1° de 50 % Vlaamse gemeenten waar de gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter het hoogst is; of
- 2° het Vlabinvest-gebied.

Middelen

De minister, bevoegd voor woonbeleid, kan binnen de kredieten voorzien op de begroting een rentesubsidie toekennen aan de VMSW om het Rollend Grondfonds in staat te stellen de taken te realiseren. De rentesubsidie dient de financieringskosten te dekken van de leningen die zijn aangegaan ter financiering van de activiteiten van het Rollend Grondfonds. Er wordt gedurende 4 jaar een leningsmachtiging verstrekt aan het Rollend Grondfonds, van in totaal 50 miljoen €. De VMSW, die de middelen van het Rollend Grondfonds dus beheert, leent en lost dit bedrag af met 100 % gewestwaarborg. In Vlabinvest-gebied worden voor min. 25 % van de middelen grondbeleidsmaatregelen genomen.

Buiten Vlabinvest-gebied gelden volgende voorwaarden voor inzet van middelen uit het Rollend Grondfonds:

- op verzoek van een sociale huisvestingsmaatschappij of een gemeente.
- de grondbeleidsmaatregel past in een grootschalig project, met buiten de centrumsteden een grondoppervlakte van ten minste 5 000 m² en in de centrumsteden een vloer- of grondoppervlakte van ten minste 5 000 m².
- het project heeft een gemengde bestemming (de grondverwerving is gericht op de realisatie van in hoofdzaak een sociaal woonaanbod in combinatie met een andere bestemming zoals zorgvoorzieningen, studentenhuisvesting, bescheiden woonaanbod of andere functiegebonden gebouwen).
- in de gemeente waar de grondbeleidsmaatregel toegepast wordt, maakt de SHM een nota wat betreft hun reservegronden in die gemeente. De SHM geeft aan welke visie en ontwikkelingsperspectieven die gronden hebben.

Binnen Vlabinvest-gebied geldt dat de middelen van het Rollend Grondfonds aangewend worden volgens de doelstellingen geformuleerd in het begrotingsdecreet van 25 juni 1992.

Regelgeving

- Vlaamse Wooncode, art. 33, 34 en 42, zoals gewijzigd door het decreet van 24 juni 2011

- BVR van 2 maart 2012 tot bepaling van de nadere regeling met betrekking tot het Rollend Grondfonds

6.4 Vernieuwingsfonds / subsidie voor verwerving of sanering van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten

Definitie & doel

Het Vernieuwingsfonds heeft als doel om voorwaardelijke subsidies te verlenen om minimaal 2 jaar geïnventariseerde leegstaande/verlaten/verwaarloosde bedrijfsruimten te saneren, te verwerven of door de Vlaamse Overheid te onteigenen. Het Vernieuwingsfonds draagt financieel bij in saneringswerkzaamheden om verwaarloosde en verlaten bedrijfsruimten te vernieuwen. Vernieuwing betekent hier een gecoördineerd geheel van maatregelen voor sanering en/of herbestemming om de betrokken bedrijfsruimten conform te maken aan de goede plaatselijke ruimtelijke ordening (inclusief gepaste ontsluiting) en/of om de betrokken bedrijfsruimten geschikt te maken voor herbestemming. Milieutechnische saneringen zijn uitgesloten.

Toepassingsvoorwaarden

De toepassingsvoorwaarden zijn verschillend voor verwerving of sanering.

- Verwervingssubsidies zijn mogelijk binnen beschikbare kredieten en à rato van maximaal 30% door de OCMW, gemeenten, intercommunales, sociale huisvestingsmaatschappijen, provinciale ontwikkelingsmaatschappijen en het Vlaams Woningfonds voor de Grote Gezinnen.
- Saneringssubsidies worden toegekend aan publiekrechtelijke aanvrager, binnen beschikbare kredieten en à rato van maximaal 90% door de OCMW, gemeenten, intercommunales, sociale huisvestingsmaatschappijen, provinciale ontwikkelingsmaatschappijen en het Vlaams Woningfonds voor de Grote Gezinnen.
- Saneringssubsidies worden toegekend aan overige aanvragers (elke natuurlijke persoon, privaatrechtelijke rechtspersoon en niet hierboven vermelde publiekrechtelijke rechtspersoon), binnen de beschikbare kredieten en à rato van maximaal 90% indien voldaan is aan volgende voorwaarden:
 - Aanvrager is twee jaar eigenaar is van een onroerend goed opgenomen in de Inventaris én deze eigenaar is niet betrokken in een vennootschap met vroegere eigenaar(s) (participatie, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10 % van het aandeelhouderschap) of is geen bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad zijn van de vroegere eigenaar(s);
 - de werkelijk gedragen saneringskosten, ná aftrek van de eventuele opbrengst van de sanering, bedragen minstens 24.750 euro exclusief BTW;
 - er zijn geen andere subsidies of tegemoetkomingen toegekend.

Procedure

Verwervingssubsidies

- Belofte van subsidie na positieve behandeling van een aanvraagdossier (artikel 20 en 22), waaruit moeten blijken dat het onroerend goed opgenomen is in de Inventaris;
- Verlijden van de authentieke akte van overdracht;
- Definitief voorstel van het subsidiebedrag, verleend op basis van de totale kostprijs zonder wederbeleggings- of andere vergoedingen (met uitzondering van vonnisbepaalde vergoedingen bij gerechtelijke onteigening);
- Uitbetaling subsidiebedrag.

Sanering door publiekrechtelijke aanvrager of door overige aanvrager

- Belofte van subsidie gedaan na positieve behandeling van een aanvraagdossier, gebaseerd op een raming van de kostprijs van de voorgestelde werkzaamheden, ná aftrek van eventuele opbrengsten van de slopingwerken;
- Definitief voorstel van het subsidiebedrag voor de saneringswerkzaamheden, aangevraagd op basis van het gunningsdossier;

- Uitbetaling van de subsidie mogelijks aanvraag van drie voorschotten.

Onteigening

Op initiatief van een publiekrechtelijk rechtspersoon of van een lokale overheid die onteigeningsbevoegdheid bezit, kan de Vlaamse regering machtiging verlenen om onroerende goederen die in de Inventaris zijn geregistreerd ten algemene nutte te onteigenen. De onteigening geschiedt overeenkomstig de spoedprocedure bepaald in de wet van 26 juli 1962 betreffende de onteigening ten algemene nutte.

Regelgeving

- Decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten (Hoofdstuk IV, artikels 17 t/m 23, 42 en 50).
- Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van bovengenoemd decreet

6.5 Subsidies algemeen

Definitie & doel

Een subsidie is elke vorm van financiële ondersteuning die wordt verstrekt door een instantie die tot de overheid behoort, voor een door derden georganiseerde activiteiten in het algemeen belang, ongeacht de benaming die aan die ondersteuning wordt gegeven, en ongeacht de benaming of de aard van de akte waarmee ze wordt toegekend, evenwel met uitsluiting van de dotaties die door de Vlaamse Gemeenschap worden verstrekt aan het Vlaams Parlement of aan de Vlaamse Gemeenschapscommissie, en van de toelagen die worden toegekend aan de Vlaamse rechtspersonen vermeld in artikel 4, § 1, 2°.

De financiële ondersteuning kan bestaan uit de toekenning van gelden of uit het verlenen van voordelen in natura in de vorm van de uitvoering van werkzaamheden, het overdragen van goederen of het verstrekken van diensten waarvan de financiële lasten gedragen worden door de Vlaamse overheid.

Een subsidie kan toegekend worden aan :

- 1° een natuurlijk persoon die optreedt in eigen naam, of aan zijn lasthebber;
 - 2° een vereniging of instantie zonder rechtspersoonlijkheid. Elke natuurlijke of rechtspersoon die ten opzichte van de subsidiërende instantie optreedt als vertegenwoordiger van die vereniging of instantie kan hoofdelijk en onverdeeld aansprakelijk worden gesteld bij alle betwistingen of terugvorderingen met betrekking tot de toegekende subsidie;
 - 3° een rechtspersoon.
- Begunstigden kunnen voor de realisatie van een activiteit een samenwerkingsverband vormen.

De subsidies kunnen worden toegekend op een van de volgende wijzen :

- 1° als een rechtstreekse subsidiëring aan een primaire begunstigde;
- 2° als een getrapte of onrechtstreekse subsidiëring aan een secundaire begunstigde door bemiddeling van een rechtspersoon die optreedt als subsidiërende tussenpersoon door subsidies die hijzelf rechtstreeks of onrechtstreeks ontvangt, door te geven aan een andere begunstigde.

Een subsidie kan toegekend worden in een van de volgende vormen :

- 1° als een algemene werkingssubsidie die toegekend wordt ter ondersteuning van de personeels- en werkingskosten voortvloeiend uit een structurele activiteit die een continu en permanent karakter vertoont. Een algemene werkingssubsidie kan betrekking hebben op een van de volgende activiteiten :
 - a) de volledige activiteit van de begunstigde;
 - b) een afgescheiden deelactiviteit;
- 2° als een investeringssubsidie die toegekend wordt ter ondersteuning van de investeringen ten behoeve van een structurele activiteit die een continu en permanent karakter vertoont;
- 3° als een projectsubsidie die toegekend wordt ter ondersteuning van de specifieke kosten voortvloeiend uit een activiteit die zowel wat opzet of doelstelling betreft als in tijd kan worden afgebakend.

Afhankelijk van de opzet of de doelstelling van een project kan de subsidie betrekking hebben op een van de volgende kosten :

- a) specifieke personeels- en werkingskosten;
- b) een specifieke investering.

Toepassingsgebied

Er bestaan zeer veel subsidies op niveau van de Vlaamse overheid en met relevantie voor het grond- en pandenbeleid (zie onderstaande tabel). Voor de realisatie van ruimtelijke projecten worden door het beleidsveld ruimtelijke ordening subsidies verleend voor strategische projecten in uitvoering van het RSV.

Regelgeving algemeen

Decreet van 8 juli 2011 houdende regeling van de begroting, de boekhouding, de toekenning van subsidies en de controle op de aanwending ervan, en de controle door het Rekenhof, art. 53 e.v.

Subsidies	Sector	Doel	Regelgeving
Subsidie voor de verwerving van geïnventariseerde leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten	Bedrijvigheid	Verwerving	Decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, meermaals gewijzigd
Subsidie voor de sanering van geïnventariseerde leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten	Bedrijvigheid	Inrichting	Decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, meermaals gewijzigd
Subsidie voor de herontwikkeling van verouderde terreinen en van brownfields	Bedrijvigheid	Inrichting	Decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012 BVR tot uitvoering van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten (laatste wijziging 1 oktober 2011) BVR van 16 mei 2007 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen
Subsidie voor de inrichting van het openbaar domein	Bedrijvigheid	Verwerving	Decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012 BVR tot uitvoering van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten (laatste wijziging 1 oktober 2011) BVR van 24 mei 2013 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen
Subsidie voor het bouwrijp maken van de gronden bij de (her)aanleg van bedrijventerreinen	Bedrijvigheid	Inrichting	Decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012 BVR tot uitvoering van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten (laatste wijziging 1 oktober 2011) BVR van 24 mei 2013 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen
Subsidie voor het beheer van bedrijventerreinen	Bedrijvigheid	Beheer	Decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012 BVR tot uitvoering van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten (laatste wijziging 1 oktober 2011) BVR van 24 mei 2013 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen
Subsidie voor grondverwerving in het kader van landinrichting	Landbouw	Verwerving	Decreet van 21 december 1988 houdende de oprichting van de VLM Landinrichtingsprocedurebesluit
Subsidie voor grondverwerving in het kader van ruilverkaveling uit kracht van wet	Landbouw	Verwerving	Ruilverkavelingswet van 22 juli 1970
Subsidie voor het uitvoeren van inrichtingswerken ifv landinrichting	Landbouw	Inrichting	Decreet van 21 december 1988 houdende de oprichting van de VLM Landinrichtingsprocedurebesluit
Subsidie voor het uitvoeren van inrichtingswerken ifv ruilverkaveling uit kracht van wet	Landbouw	Inrichting	Ruilverkavelingswet van 22 juli 1970 Wet van 12 juli 1976 Subsidiebesluit 1994
Subsidie voor het uitvoeren van inrichtingswerken ifv ruilverkaveling in der minne	Landbouw	Inrichting	Wat van 10 januari 1978 houdende bijzondere maatregelen inzake ruilverkaveling van landeigendommen in der minne
Landschapspremie	Landschap	Inrichting	Landschapsdecreet van 16 april 1996
Onderhoudspremie beschermd landschap / erfgoedlandschap	Landschap	inrichting	Landschapsdecreet van 16 april 1996

Natuurprojectovereenkomsten (in uitvoering van een natuurrichtplan)	Natuur en bos	Inrichting	Natuurdecreet van 21 oktober 1997 BVR van 28 februari 2003 betreffende natuurrichtplannen
Subsidie aan erkende terreinbeherende verenigingen voor grondverwerving ivf de erkenning als natuurreservaat	Natuur en bos	Verwerving	Natuurdecreet van 21 oktober 1997
Subsidie aan provinciale en gemeentelijke overheden voor verwerving van bossen of gronden voor bosaanleg	Natuur en bos	Verwerving	Bosdecreet van 13 juni 1990
Subsidie bosreservaat	Natuur en bos	Compensatie voor minwaarde	Bosdecreet van 13 juni 1990, hoofdstuk 2, afdeling 5, art. 24 Besluit van de Vlaamse Regering van 20 januari 1993 tot vaststelling van regelen betreffende de aanwijzing of erkenning en het beheer van de bosreservaten
Subsidie erkende reservaten (opmaak beheerplan en kostenvergoeding voor halen van natuurstreefbeeld en toezicht)	Natuur en bos	Inrichting	Natuurdecreet van 21 oktober 1997 Reservatenbesluit van 27 juni 2003
Subsidie voor bosgroepen (bestrijding van Amerikaanse Vogelkers, natuurbeheerwerken, aanduiden van onrendabele verdunningen, doorvoeren van zuiveringen, recreatieve infrastructuur, ...)	Natuur en bos	Inrichting	Bosdecreet van 13 juni 1990 BVR van 27 juni 2003 betreffende de erkenning en subsidiëring van bosgroepen
Subsidie voor de bebossing van landbouwgronden	Natuur en bos	Inrichting	BVR van 14 november 2008
Subsidie voor de opmaak van uitgebreide bosbeheersplannen	Natuur en bos	Inrichting	Bosdecreet van 13 juni 1990
Subsidie voor groenjobs	Natuur en bos	Inrichting	Natuurdecreet van 21 oktober 1997 Bosdecreet van 13 juni 1990 BVR van 24 oktober 2003 houdende toekenning van een subsidie aan uiteenlopende actoren
Subsidie voor het beheer van de ecologische functie van het bos	Natuur en bos	Inrichting	Bosdecreet van 13 juni 1990 BVR van 27 juni 2003 betreffende de subsidiëring van beheerders van openbare en privé-bossen
Subsidie voor het onderhoud van beboste landbouwgronden	Natuur en bos	Inrichting	BVR van 14 november 2008
Subsidie voor het uitvoeren van inrichtingswerken ivf bebossing en herbebossing	Natuur en bos	Inrichting	Bosdecreet van 13 juni 1990 BVR van 27 juni 2003 betreffende de subsidiëring van beheerders van openbare en privébossen
Subsidie voor het uitvoeren van inrichtingswerken ivf reservaten	Natuur en bos	Inrichting	Natuurdecreet van 21 oktober 1997 Reservatenbesluit van 27 juni 2003
Subsidie voor wildbeheerseenheden (uitvoeren van wildbeheerplan met als doel gebieds- en soortgericht natuurbehoud op het terrein verbeteren)	Natuur en bos		Jachtdecreet van 24 juli 1991 BVR van 1 december 1998 houdende vaststelling van de voorwaarden waaronder afzonderlijke jachtterreinen vrijwillig tot grotere beheereenheden kunnen worden samengevoegd
Subsidie om de verhuurder van sociale huurwoningen toe te staan huurverminderingen toe te kennen (=GSC)	Sociale huisvesting		Vlaamse Wooncode, art.72 Financieringsbesluit van 21/12/12
Subsidie voor ADL-projecten	Sociale huisvesting		Vlaamse Wooncode, art.72 BVR van 16 juni 1998
Subsidie voor de bouw of renovatie van sociale koopwoningen (=	Sociale		Vlaamse Wooncode, art.69-71

SBE)	huisvesting		Financieringsbesluit van 21/12/12
Subsidie voor de verwerving van onroerend goederen m.o.o. sociale woonprojecten (= SV)	Sociale huisvesting	Verwerving	Huisvestingscode, art.94-95 Vlaamse Wooncode, art.63 Financieringsbesluit van 21/12/12
Tenlasteneming of subsidie voor de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur (= SSI)	Sociale huisvesting		Huisvestingscode, art.80 Vlaamse Wooncode, art.64 Financieringsbesluit van 21/12/12
Tussenkost in de leningslast voor verrichtingen voor de realisatie of instandhouding van sociale huurwoningen (= FS3)	Sociale huisvesting		Vlaamse Wooncode, art.38 Financieringsbesluit van 21/12/12
Bijzondere sociale leningen van de VMSW en van het Vlaams Woningfonds	Wonen		Vlaamse Wooncode, art.79 BVR van 11 mei 1999 BVR van 9 december 2005
Huurpremie	Wonen		Vlaamse Wooncode, art.81 en 82 BVR van 4 mei 2012
Huursubsidie	Wonen		Vlaamse Wooncode, art.81 en 82 BVR van 2 februari 2007
Subsidie ter bestrijding van uithuiszettingen	Wonen		BVR houdende instelling van een tegemoetkoming van het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen
Renovatiepremie	Wonen		Vlaamse Wooncode, art.81 en 83 BVR van 2 maart 2007
Sociale leningen van erkende kredietmaatschappijen	Wonen		Vlaamse Wooncode, art.78 BVR van 2 april 2004
Subsidie voor intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid	Wonen		Vlaamse Wooncode, art.28 BVR van 21 september 2007
Verbeterings- en aanpassingspremie	Wonen		Vlaamse Wooncode, art.81 en 83 BVR van 18 december 1992
Verzekering gewaarborgd wonen	Wonen		Vlaamse Wooncode, art.80 BVR van 13 juni 2008
Financiering experimentele projecten wonen-welzijn	Wonen - welzijn		Decreet van 29 april 2011
Subsidie voor de projectcoördinatie van strategische projecten in uitvoering van het RSV	Ruimtelijk beleid	Projectcoördinatie	VCRO Besluit van de Vlaamse Regering van 5 oktober 2007 tot bepaling van de voorwaarden voor de toekenning van subsidies voor strategische projecten ter uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen
Subsidie voor verwerving in het kader van strategische projecten in uitvoering van het RSV	Ruimtelijk beleid	Verwerving	VCRO Besluit van de Vlaamse Regering van 5 oktober 2007 tot bepaling van de voorwaarden voor de toekenning van subsidies voor strategische projecten ter uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen
Stadsvernieuwingsprojecten	Stedenbeleid	Inrichting	Decreet van 22 maart 2002 houdende de ondersteuning van stadsvernieuwingsprojecten

			<p>BVR van 16 maart 2007 betreffende de subsidiëring van stadsvernieuwingsprojecten</p> <p>BVR van 3 februari 2012 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 maart 2007 betreffende de subsidiëring van stadsvernieuwingsprojecten, wat betreft de conceptsubsiëring</p>
Financiering en subsidiëring voor bodemsanering van benzinestations en droogkuisbedrijven	Bodemsanering	Inrichting	<p>Decreet houdende goedkeuring van het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de uitvoering en financiering van de bodemsanering van tankstations</p> <p>Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming</p>

7. Koopplicht

7.1 Koopplicht algemeen

Definitie & doel

De Vlaamse overheid is in bepaalde gebieden en onder bepaalde voorwaarden verplicht onroerende goederen aan te kopen die haar door de eigenaars worden aangeboden. Deze voorwaarden en gebieden verschillen van koopplicht tot koopplicht maar betreffen in het algemeen een ernstige waardevermindering van het onroerend goed door een verordenende of individuele maatregel van het Vlaams gewest.⁸

Toepassingsvoorwaarden

Momenteel zijn er negen koopplichten van kracht in het Vlaamse Gewest:

1. Waardevermindering door aanduiding van beschermd duingebied of het voor het duingebied belangrijk landbouwgebied;
2. waardevermindering door afbakening VEN en aanwijzing speciale beschermingszones;
3. ernstige waardevermindering of bedreiging voor leefbaarheid bedrijfsvoering ten gevolge van een planologische beleidsbeslissing (vaststelling ruimtelijk(e) uitvoeringsplan(nen))
4. (risico op) waardevermindering ten gevolge van de weigering van een stedenbouwkundige vergunning voor stabiliteitswerken aan constructies;
5. waardevermindering door afbakening oeverzone of overstromingsgebieden en oeverzones;
6. waardevermindering door afbakening van beschermd landschap of erfgoedlandschap;
7. waardevermindering ten gevolge uitvoering van werken in gebieden gelegen langs bepaalde rivieren en bijrivieren of in valleien van bepaalde onbevaarbare waterlopen (~ bijlage bij decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen);
8. waardevermindering ten gevolge de uitvoering van een landinrichtingsplan of het project, plan of programma voor goederen gelegen in de afgebakende zone door en binnen een landinrichtingsplan.
9. Overname van woningen of gronden door een sociale huisvestingsmaatschappij, een sociale woonorganisatie of de VMWS bij de uitvoering van de zogenaamde sociale last (bijdrage aan het bindend sociaal objectief).

Procedure

Afhankelijk van de betreffende regelgeving. Deze koop- of verwervingsplichten moeten in het merendeel van de gevallen aangevraagd worden bij de Vlaamse Grondenbank (uitzondering: de overname van woningen of gronden bij de uitvoering van het bindend sociaal objectief).

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art. 2.4.10, §3) regelt de samenloop tussen de koopplicht op grond van planwijziging enerzijds en planschade of kapitaalschade anderzijds.

Regelgeving

- Decreet van 21 december 1994 houdende bekrachtiging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 1994 betreffende de definitieve aanwijzing van de beschermde duingebieden en van de voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, en houdende wijziging van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud
- Besluit van de Vlaamse regering van 21 november 2003 houdende maatregelen ter uitvoering van het gebiedsgericht natuurbeleid, Afdeling 3 Koopplicht van de Vlaamse grondenbank
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.4.10 (waardevermindering tgv RUP)

⁸ <http://www.vlm.be/notarissen/koopplicht/Pages/default.aspx>

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.4.2 (weigering vergunning instandhoudingswerken)
- Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid
- Besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot uitvoering van de onteigening ten algemene nutte, het recht van voorkoop, de aankoopplicht en de vergoedingsplicht van titel I van het decreet van het integraal waterbeleid van 18 juli 2003. Dit werd gewijzigd bij bvr van 30/03/2012 waardoor de afbakening van overstromingsgebieden/oeverzones en het inwerkingtreden van de daaraan gekoppelde financiële instrumenten nu soepeler via bvr kan gebeuren.
- Decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg
- Decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen
- Voorontwerp van decreet betreffende de landinrichting
- Decreet Grond- en pandenbeleid, artikel 4.1.20 e.v. (overdracht woningen) en artikel 4.1.25 (overdracht gronden).

8. Rechten m.b.t. verwerving en beheer

8.1 Onteigening

Definitie & doel

Onteigening wordt omschreven als de eenzijdige eigendomsverwerving door de overheid, waartoe de eigenaar wordt gedwongen. De overheid kan maar tot onteigening overgaan onder de voorwaarden als bepaald in artikel 16 van de Grondwet: *“Niemand kan van zijn eigendom worden ontzet dan ten algemene nutte, in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald en tegen billijke en voorafgaande schadeloosstelling”*.

Hieruit worden 4 grondvoorwaarden afgeleid om tot onteigening te kunnen overgaan:

1. Onteigening kan enkel voor de realisatie van een doel van ALGEMEEN NUT en moet NOODZAKELIJK zijn om dit doel te bereiken;
2. Onteigening kan enkel op basis van de wet (dit is de zogenaamde HABILITATIEWET);
3. Onteigening kan enkel volgens een wettelijk voorgeschreven administratieve en gerechtelijke PROCEDURE;
4. Onteigening kan enkel na een billijke en voorafgaande SCHADEVERGOEDING.

Indien de onteigening geschiedt op basis van de wet van 26 juli 1962 is er nog een vijfde voorwaarde: de HOOGDRINGENDHEID.

Toepassingsvoorwaarden

Alle overheidslichamen (staat , gewest, provincie, gemeente, verenigingen van gemeenten) en openbare instellingen kunnen overgaan tot onteigening ten algemene nutte wanneer ze daartoe gemachtigd zijn door de wetgever.

Op initiatief van het beleidsdomein MOW werd een ‘Juridische onderzoeksnota ter voorbereiding van het Vlaams onteigeningsdecreet’ opgemaakt (Eubelius, 15.02.2013). Het opzet is om met het oog op harmonisatie te komen tot één onteigeningsdecreet. Deze nota bevat zeer gedetailleerde achtergrondinfo en een extensief overzicht van alle aspecten van onteigening op de eerste plaats van de regelgeving. Ze detecteert ook de knelpunten in functie van de opmaak van nieuwe regelgeving.

Procedure

Administratieve onteigeningsprocedure

Voor lokale besturen betekent de onteigeningsprocedure concreet de samenstelling van het dossier voor het indienen van een aanvraag tot het bekomen van een onteigeningsmachtiging. Conform het Besluit van 14 oktober 2011 is de Vlaams minister voor Binnenlands Bestuur bevoegd voor het afleveren van de onteigeningsmachtiging. Sinds 1 maart 2012 dient de onteigeningsmachtiging te worden aangevraagd bij de Provinciale afdelingen van het agentschap voor Binnenlands Bestuur.

Het verloop van deze procedure is geregeld in:

- Besluit van de Vlaamse Regering van 14 oktober 2011
- Omzendbrief BB 2011/5 van 14 oktober 2011

Het besluit van de Vlaamse Regering van 14 oktober 2011 het decreet van 8 juli 2011 tot wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (BS 15 juli 2011, inwerking getreden op 25 juli 2011) hebben de machtigingsprocedure vereenvoudigd. Een eerste wijziging is het afschaffen van de verplichte instemming van de functioneel bevoegde minister. De tweede wijziging betreft het creëren van een één-loket-functie, waardoor alle onteigeningsprocedures voor de lokale besturen vermeld in het besluit, bij de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur terecht komen.

De administratieve onteigeningsprocedure kent een vast verloop:

- Principebeslissing gemeenteraad
- Opmaak onteigeningsplan en schattingsverslag
- Opmaak projectnota
- Samenstelling onteigeningsdossier (bodemattesten, advies gewest stedenbouwkundig ambtenaar,...)
- Onderhandelingen
- Voorlopige vaststelling onteigeningsplan
- Openbaar onderzoek
- Definitieve vaststelling onteigeningsplan
- Aanvraag tot het bekomen van een onteigeningsmachtiging
- Gemotiveerde machtigingsbeslissing

Naast de zogenaamde gemeenrechtelijke administratieve onteigeningsprocedure, voorzien verschillende andere wetten en decreten onteigeningsgrondslagen en specifieke procedures (infra overzicht sectorale regelgeving). De bekendste en meest toegepaste zijn het onteigening samen met de opmaak van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) en de onteigening samen met de opmaak van een Rooilijnplan.

In beide gevallen volgt de administratieve onteigeningsprocedure dezelfde weg als de procedure tot vaststelling van respectievelijk het RUP en het Rooilijnplan. Dit wordt bepaald in respectievelijk art. 2.4.4§2 VCRO en artikel 12 van het rooilijndecreet

Het is in deze gevallen echter even goed mogelijk om het RUP/ Rooilijnplan voorafgaandelijk aan te nemen en pas nadien een onteigeningsprocedure in te zetten, die dan de gewone gemeenrechtelijke procedure volgt.

Gerechtelijke onteigeningsprocedure

De gerechtelijke onteigeningsprocedure is bijna steeds de zogenaamde 'hoogdringende' procedure voor de vrederechter op basis van de wet van 26 juli 1962. Het dient wel opgemerkt dat de voor de toepassing van deze procedure vereiste hoogdringendheid, recentelijk toch weer strenger geïnterpreteerd wordt door zowel de burgerlijke rechter als de Raad van State.

De gerechtelijke procedure kent een vast verloop dat uitsluitend in de wet van 26 juli 1962 wordt geregeld. Vooral van belang is dat de procedure zeer snel verloopt en dat er twee fases zijn.

Na de verschijning van, partijen ter plaatse, beschikt de vrederechter in principe over 48 uur om een 'eerste vonnis' (het provisioneel onteigeningsvonnis) te vellen dat uitspraak doet over de wettigheid van de onteigening. Oordeelt de rechter dat de onteigening wettig is, dan bepaalt deze meteen het provisioneel bedrag dat de onteigenaar dient te betalen. Het bedrag van die provisionele onteigeningsvergoeding mag niet lager zijn dan 90 % van wat de onteigenaar heeft aangeboden. Het vonnis houdt reeds de eigendomsoverdracht in van de betreffende goederen aan de onteigenaar.

Binnen 30 dagen (1 maal verlengbaar met nog eens 30 dagen) na de verschijning van de partijen voor de vrederechter legt de aangestelde gerechtsdeskundige een beredeneerde raming van de door hem voorgestelde onteigeningsvergoeding neer ter griffie. De vrederechter stelt een nieuwe terechtzitting vast waarin partijen worden gehoord. Zijn vonnis (het voorlopig onteigeningsvonnis), dat uiterlijk dertig dagen na de indiening van het verslag wordt gewezen, bepaalt de voorlopige onteigeningsvergoeding.

Regelgeving

Gerechtelijke onteigeningsprocedure

- Wet van 17.04.1835 op de onteigening ten algemene nutte
- Wet van 26.07.1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemene nutte.

Administratieve onteigeningsprocedure

- Decreet van 13 april 1988 tot bepaling van de gevallen en de modaliteiten waarbij de Vlaamse regering kan overgaan tot onteigeningen ten algemene nutte inzake de gewestelijke aangelegenheden.
- Wet van 27.05.1870 houdende vereenvoudiging van de administratieve formaliteiten inzake onteigening ten algemene nutte;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 14 oktober 2011 inzake onteigeningen ten algemene nutte ten behoeve van de gemeenten, de provincies, de autonome gemeentebedrijven, de autonome provinciebedrijven, de OCMW's, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen (VERVANGT: 'onteigeningsbesluit van 19.12.1991)
- Omzendbrief BB 2011/5 van 14 oktober 2011 inzake onteigeningen ten algemene nutte ten behoeve van lokale overheden (VERVANGT: Omzendbrief BA-99/01 dd. 23.02.1999)

Sectorale regelgeving:

- Decreet Onteigeningen en Aankopen BS 25/05/2009
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (afdeling 2 'Onteigening')

- Natuurdecreet van 21 oktober 1997

- Bosdecreet

- Dijkendecreet

- Decreet van 18 juli 2006 betreffende het integraal waterbeleid

- Ruilverkavelingswet van 22 juli 1970, wet van 12 juli 1976

- Decreet van 21 december 1988 houdende de oprichting van de VLM (landinrichting)

- Landschapsdecreet (erfgoedlandschap en definitief beschermd landschap)

- Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

- Decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012

8.2 Voorkooprecht

Definitie & doel

Voorkooprecht is het recht om een perceel dat te koop wordt aangeboden, voor dezelfde prijs en onder dezelfde modaliteiten, bij voorrang op de kandidaat-koper aan te kopen.⁹

Een recht van voorkoop voor de overheid houdt in dat de verkoper het goed eerst aan de overheid moet aanbieden tegen de prijs en de voorwaarden die bepaald zijn in de verkoopovereenkomst tussen de verkoper en de koper (G. Van Hoorick, Handboek Ruimtelijk Bestuursrecht, Antwerpen, Intersentia, 2006, p. 154).

Toepassingsvoorwaarden

Er kan een onderscheid gemaakt worden tussen twee soorten voorkooprechten:

- a) conventionele voorkooprechten: partijen kunnen in hun onderlinge overeenkomst voorkooprechten toekennen. De begunstigde van een conventioneel voorkooprecht heeft een louter persoonlijk recht.
- b) wettelijke of decretale voorkooprechten: Deze voorkooprechten vinden hun oorsprong in een wet (België), een decreet (Vlaanderen – Wallonië) of een ordonnantie (Brussels Hoofdstedelijk Gewest).

Op basis van de belangen die eraan ten grondslag liggen, kunnen de wettelijke of decretale voorkooprechten opgesplitst worden in voorkooprechten van dwingend recht (ter bescherming van private belangen (vb. voorkooprecht van de pachter)) of voorkooprechten van openbare orde (ter bescherming van het algemeen belang (vb. voorkooprechten van het Decreet Natuurbehoud – Vlaamse Wooncode – DORO)).

Artikel 14 van de Bijzondere Wet op de Hervorming van de Instellingen van 8 augustus 1980 regelt de verhouding tussen decretale en wettelijke voorkooprechten: *“Binnen de grenzen van de bevoegdheden van de Gewesten en de Gemeenschappen, kunnen de decreten een recht van voorkoop invoeren, voor zover dit recht van voorkoop geen afbreuk doet aan een op de dag van de inwerkingtreding van dit artikel bestaand recht van voorkoop.”*

De Vlaamse overheid kan slechts een recht van voorkoop invoeren binnen de materiële bevoegdheden die zijn toegekend aan de Gemeenschappen en Gewesten (ruimtelijke ordening, huisvesting, exploitatie van de havengebieden en grondbeleid). De Vlaamse wetgever dient ook rekening te houden met het feit dat zij geen recht van voorkoop kan invoeren op goederen die behoren tot het federaal openbaar of privaat domein.

Toepassingsgebied/begunstigden:

- gemeenten

- Vlaams gewest

- Vlaamse en erkende natuurreservaten

- Natuurinrichtingsprojecten

- VEN

- Zeehavenbedrijven en Linkerschelde-oevergebied

- Vlaamse wooncode

⁹ Decreet houdende harmonisering van de procedures van voorkooprechten van 25/05/2007, art. 2

- Ruilverkavelingen
- Ruimtelijke ordening
- Integraal waterbeleid
- Waterwegen en Zeekanaal nv
- NV De Scheepvaart.

Procedure

A) Kennisgeving

De aanbiedingen van het recht van voorkoop gebeuren door een instrumenterende ambtenaar bij het e-voorkooploket. Het e-voorkooploket bezorgt het aanbod aan de begunstigden van het recht van voorkoop. In geval van een openbare verkoop dient de instrumenterende ambtenaar ten minste 30 dagen op voorhand kennis te geven van plaats, dag en uur van de verkoop.

B) Beslissing tot verwerving

Verkoop uit de hand

De begunstigde(n) van het recht van voorkoop beschikken over een termijn van 60 dagen na de datum van het aanbod om het e-voorkooploket op de hoogte te brengen van hun beslissing. Het e-voorkooploket brengt de instrumenterende ambtenaar onmiddellijk op de hoogte van de aanvaarding.

Openbare verkoop

Zonder recht van hoger bod

Indien de verkoop wordt gehouden zonder voorbehoud van eventuele uitoefening van een recht van hoger bod, is de instrumenterende ambtenaar ertoe gehouden bij het einde van de opbieding en voor de toewijzing in het openbaar te vragen of de begunstigde zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs. Bij instemming van de begunstigde is de verkoop definitief.

Met recht van hoger bod

Als de verkoop wordt gehouden onder voorbehoud van een eventueel hoger bod, is de instrumenterende ambtenaar er niet toe gehouden aan de begunstigde te vragen of hij het recht van voorkoop wil uitoefenen. Indien er een hoger bod is, wordt dit aan het e-voorkooploket en aan de begunstigden gemeld. Als er geen hoger bod wordt gedaan of de instrumenterende ambtenaar het hoger bod niet aanneemt, meldt hij dit aan het e-voorkooploket en aan de begunstigde met de vraag of hij zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen. Binnen de 15 dagen moet de begunstigde meedelen of hij al dan niet ingaat op het aanbod.

C) Miskenning

Bij miskening van het recht van voorkoop kan de begunstigde ofwel in de plaats worden gesteld van de koper, ofwel van de verkoper een schadevergoeding eisen van 20 % van de verkoopprijs.

D) Opvolging dossier

De instrumenterende ambtenaar voor wie een akte van verkoop uit de hand wordt verleden met betrekking toe een goed waarop een recht van voorkoop rust, moet binnen één maand na de registratie ervan aan het e-voorkooploket de prijs en voorwaarden van de verkoop melden.

Regelgeving

Er bestaan 11 verschillende Vlaamse voorkooprechten die hun oorsprong vinden in 11 wetten of decreten.

1. Natuur	<ul style="list-style-type: none"> – decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (BS 10/01/1998; art. 37-40) – besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (BS 10/09/1998)
2. Ruilverkaveling	<ul style="list-style-type: none"> – wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van wet – aanvulling op 11 augustus 1978: toekenning recht van voorkoop aan de toenmalige Nationale Landmaatschappij, nu de Vlaamse Landmaatschappij
3. Ruimtelijke Ordening	<ul style="list-style-type: none"> – decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (art. 63 tot 68) (B.S. 08/06/1999)
4. Vlaamse Wooncode	<ul style="list-style-type: none"> – Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (art. 85 tot en met 89) – Besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen (Titel III, hoofdstuk I, art. 27 t.e.m. art. 30)
5. Linkerscheldeoevergebied	<ul style="list-style-type: none"> – wet van 19 juni 1978 (BS 15/07/1978) – Besluit van de Vlaamse Regering van 27 april 2001 betreffende de voorkooprechten van de havenbedrijven
6. Zeehavens	<ul style="list-style-type: none"> – decreet van 2 maart 1999 houdende het beleid en het beheer van zeehavens (BS 8/4/1999) – besluit van de Vlaamse Regering van 27 april 2001 betreffende het voorkooprecht van de havenbedrijven (BS 29/5/2001)
7. Scheepvaart	<ul style="list-style-type: none"> – decreet van 2 april 2004 (BS 26/05/2004: art. 10 t.e.m. art.16)
8. Waterwegen en Zeekanaal	<ul style="list-style-type: none"> – decreet van 4 mei 1994 (BS 16/07/1994: art. 28bis) – invoeging artikel over het recht van voorkoop via het decreet van 2 april 2004 (BS 26/05/2004)
9. Integraal Waterbeleid	<ul style="list-style-type: none"> – decreet van 18 juli 2006 betreffende het integraal waterbeleid (B.S. 14-11-2003; Titel I: Doelstellingen, beginselen, organisatie, voorbereiding en opvolging van het integraal waterbeleid, art. 12 tot en met art. 16)
10. Ruilverkaveling bij uitvoering van grote infrastructuurwerken	<ul style="list-style-type: none"> – wet van 12 juli 1976 (BS 15-10-1976) – doorverwijzingen voor bepalingen recht van voorkoop naar wet van 22 juli 1970 (BS 04-09-1970; art. 56 en 57) – aanvulling op 11 augustus 1978: toekenning recht van voorkoop aan de toenmalige Nationale Landmaatschappij, nu de Vlaamse Landmaatschappij
11. Stadsvernieuwing	<ul style="list-style-type: none"> – decreet van 22 maart 2002 houdende de ondersteuning van stadsvernieuwingprojecten (B.S. 07-05-2002, art. 9) – artikel over recht van voorkoop toegevoegd aan het decreet via art. 7.2.32 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (B.S. 15-05-2009)

Het ontwerp van decreet betreffende de landinrichting voorziet in een projectmatig voorkooprecht (art. 2.1.13).

8.3 Recht van terugkoop / recht van wederinname

Definitie & doel

Het recht van terugkoop is het recht om onder voorwaarden en modaliteiten een grond gelegen binnen een bedrijventerrein en de eventuele opstallen op die grond te verwerven. Het recht van wederovername is het recht om onder de voorwaarden en modaliteiten een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik op een grond gelegen binnen een bedrijventerrein te verwerven.

De bedoeling is dat overheidsentiteiten kunnen beschikken over passende instrumenten om over een voldoende lange tijdsduur hun doelstellingen van algemeen belang en economische ontwikkeling te blijven opvolgen en sanctioneren. Dit wordt precies gerealiseerd door hen de mogelijkheid te bieden het recht van terugkoop en (wederovername) in hun overeenkomsten op te nemen.

Toepassingsvoorwaarden

De voorwaarden en modaliteiten voor beide instrumenten zijn opgenomen in het Decreet Ruimtelijke Economie. Publiekrechtelijke rechtspersonen actief inzake de ontwikkeling of het beheer van bedrijventerreinen hebben altijd het recht een recht van terugkoop of (een recht van wederovername) op te nemen in de aktes van terbeschikkingstelling, ongeacht of ze voor de specifieke bedrijventerreinontwikkeling waarbinnen de gronden zich bevinden een overheidsinstrument (subsidie, onteigening, terugkoop) gebruikt hebben. Dit wordt verantwoord vanuit hun taakstelling gericht op het algemeen belang.

Het kan bovendien niet enkel gaan over overheden die uitsluitend of in hoofdzaak activiteiten inzake ontwikkeling of beheer van bedrijventerreinen uitoefenen. Het kan bv. ook gaan om een gemeente die occasioneel of eenmalig een bedrijventerrein ontwikkelt.

Procedure

Beide instrumenten worden verankerd in de onderhandse overeenkomst en in de authentieke akte.

Bovendien kan in een onderhandse overeenkomst en in een authentieke akte voor de verkoop, het in opstal, erfpacht of vruchtgebruik van andere gronden gelegen binnen bedrijventerreinen een recht van terugkoop, respectievelijk een recht van wederovername opgenomen worden door die bij overeenkomst op te leggen aan de eigenaar of aan de persoon die het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik vestigt.

De contractuele clausules vermelden minstens de volgende elementen.

1. de verplichting om de gronden en de opstallen aan te wenden voor een economische bedrijvigheid, de omschrijving van die economische bedrijvigheid, de algemene voorwaarden voor dat gebruik, de verplichting om over te gaan tot de bebouwing en exploitatie van de gronden en opstallen en de termijn waarin die verplichtingen gerealiseerd moeten worden;
2. dat het recht van terugkoop of het recht van wederovername van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik enkel kan worden uitgeoefend indien :
 - a) de koper of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik de volledige grond en de opstallen dan wel een substantieel deel van de grond gedurende meer dan twee jaar niet gebruikt of voor een andere bedrijvigheid gebruikt dan voor de bedrijvigheid, vermeld in punt 1°;
 - b) de koper of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik voor de volledige grond dan wel voor een substantieel deel van de grond de gestelde voorwaarden van gebruik niet naleeft;
 - c) de koper of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik de sectorale regelgeving schendt die op hem van toepassing is, en als daardoor ernstige hinder voor de overige bedrijven van het bedrijventerrein wordt veroorzaakt, waardoor een normaal beheer van het bedrijventerrein niet meer mogelijk is;
3. de begunstigden van het recht van terugkoop of het recht van wederovername, waaronder minstens de verkoper of degene die het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik heeft verleend en de in paragraaf 2 vermelde overheden;
4. de prijs of wijze van prijsbepaling voor de terugkoop of de wederovername, in overeenstemming met het vermelde in artikel 29;
5. de rechten en verplichtingen vermeld in de artikelen 30, 31, 32 en 33 van het Decreet ruimtelijke economie.

De gemeenten op het grondgebied waarvan de gronden liggen kunnen even wel beslissen om in haar plaats haar autonoom gemeentebedrijf dat actief is op het vlak van de (her)aanleg van bedrijventerreinen, het intergemeentelijk samenwerkingsverband dat actief is op het vlak van de (her)aanleg van bedrijventerreinen en waarbij ze aangesloten is of de territoriaal bevoegde provinciale ontwikkelingsmaatschappij aan te wijzen als begunstigde van het terugkooprecht of het recht van wederovername.

Het recht van terugkoop of het recht van wederovername :

1° kan bij de uitoefening door de begunstigde van dat recht beperkt worden tot een gedeelte van de gronden en de opstallen ('splitsingsrecht');

2° geldt onbeperkt in de tijd;

3° wordt ingevolge de bij wet voorgeschreven bekendmaking van de authentieke akte waarin het recht van terugkoop of wederovername is opgenomen, tegenstelbaar aan derden.

De terugkoop van de grond gebeurt in principe tegen de prijs van de eerste verkoop, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen.¹⁰ De opstallen, met uitzondering van het materieel en de outillage die de gebruiker toebehoren en op de grond zijn gelegen, worden teruggekocht tegen de venale waarde van die opstallen op het moment van de terugkoop. De venale waarde van de opstallen wordt bepaald door een expert-schatter. De wederovername van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik zal gebeuren tegen de prijs die wordt bepaald in de overeenkomst waarin het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik is toegekend. Die overeenkomst kan ook bepalen dat die prijs zal worden bepaald door een of meer expert-schatters. Voor de terugkoop of de wederovername is de begunstigde die het recht uitoefent, geen andere vergoeding verschuldigd.

Het decreet voorziet ook het zogenaamde kettingbeding. Bij de doorverkoop van gronden of overdracht van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik of bij de toekenning van persoonlijke gebruiks- of genotsrechten zullen vergelijkbare bepalingen in de akte van doorverkoop of terbeschikkingstelling moeten opgenomen worden ten gunste van de oorspronkelijke begunstigten van het recht van terugkoop of het recht van wederovername. Indien de koper of de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik op zijn beurt de gronden ter beschikking stelt van derden, bijvoorbeeld door de aanleg van bedrijventerrein met verschillende huurders, zijn de derde-gebruikers ook aan de gebruiksvoorwaarden gehouden.

Het terugkooprecht of het recht van overname is de ultieme sanctie in een trapsgewijze benadering. Het kan pas uitgeoefend worden na een ingebrekestelling van de desbetreffende onderneming waarbij in een remediëringsperiode van één jaar wordt voorzien vooraleer de verkoper of de derderechthebbende (gemeente, POM) zijn recht tot terugkoop of het recht van overname kan uitoefenen. Er wordt voorzien dat de verkoper of derderechthebbende binnen de tien jaar nadat zij kennis hebben van het voldaan zijn van de voorwaarden om tot terugkoop of wederovername over te gaan de ingebrekestelling moeten uitbrengen.

Regelgeving

- Decreet ruimtelijke economie (13/07/2012)

¹⁰ Als voordien reeds een verkoop werd toegestaan door de begunstigten van het recht van terugkoop, zal de terugkoop plaatsvinden tegen de prijs van de laatste verkoop waarvoor toestemming gegeven werd, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen.

8.4 Recht van voorkeur

Definitie & doel

Een recht van voorkeur houdt in dat een te bepalen instantie de preferentiële koper is van bepaalde onroerende goederen. Op het moment dat een recht van voorkeur wordt aangeboden, is er nog geen koop gesloten maar is er enkel een intentie tot verkoop (i.t.t. een recht van voorkoop, waar wel reeds een koop is gesloten).

Toepassingsvoorwaarden

De Vlaamse grondenbank is de preferentiële koper van overheidsgronden in de bestemmingscategorie recreatie, landbouw, bos, overig groen, reservaat en natuur, gemeenschaps- en nutsvoorzieningen of ontginning en waterwinning.

Procedure

De administratieve overheid doet aanbod tot aankoop met vraagprijs ~ door aankoopcomité geschatte waarde. Recht van voorkeur wordt binnen de 2 maanden uitgeoefend, anders kan het goed voor de periode van 1 jaar vrij worden verkocht aan een lagere prijs.

Regelgeving

- Ontwerp van decreet betreffende de landinrichting (19 juli 2013) - deel 7, titel 1, wijzigingen betreffende de Vlaamse grondenbank (art. 7.1.5)
- Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu

8.5 Recht van wederinkoop

Definitie & doel

Het recht van wederinkoop, vermeld in artikel 84 van de Vlaamse Wooncode, is een afzonderlijke instrument, naast de contractuele sfeer. Voor dit recht van wederinkoop is geen beding of overeenkomst noodzakelijk. Het recht bestaat los van iedere overeenkomst, er moet niet over worden onderhandeld met de contractpartner. Omdat het geen onderhandelingsmaterie is en de koper toch op de hoogte moet zijn van de rechten van de verkopende initiatiefnemer, wordt bepaald dat de notaris of instrumenterende ambtenaar voorlezing geeft van artikel 84. Om duidelijk te maken dat het recht van wederinkoop enkel als een instrument van de sociale huisvesting wordt geconcipieerd, wordt het uitdrukkelijk beperkt tot sociale huur- en koopwoningen.

Dit instrument wordt ter beschikking gesteld aan de verkopers van sociale koopwoningen en huurwoningen om te vermijden dat gedane overheidsinvesteringen “vroegtijdig” de sector zouden verlaten en aldus van hun sociale finaliteit worden afgewend. Als de woning niet meer gebruikt wordt voor de finaliteit van de sociale dienst van algemeen belang waarvoor zij bedoeld werd, d.w.z. niet meer door een woonbehoeftige wordt gebruikt om er zijn recht op behoorlijk wonen in uit te oefenen, verliest die woning haar sociale karakter. Als de koper de verbintenissen (20-jarige bewoningsplicht) niet naleeft, heeft de verkoper de mogelijkheid om de woning weder in te kopen.¹¹

Toepassingsvoorwaarden

De VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het VWF, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn beschikken, zonder enig uitdrukkelijk beding, gedurende twintig jaar over het recht om de sociale huurwoningen en sociale koopwoningen die ze hebben verkocht aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden terug te nemen wanneer die de voorwaarden en verbintenissen als koper die voortvloeien uit de Vlaamse Wooncode en de besluiten ter uitvoering ervan niet nakomen (art. 84 Vlaamse Wooncode).

Procedure

De woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden kunnen de woningen slechts doorverkopen na een voorafgaande kennisgeving aan de initiatiefnemer die de woning heeft verkocht en voor zover de initiatiefnemer het recht van wederinkoop niet uitoefent. De instrumenterende ambtenaar leest dit artikel voor bij de verkoop van een woning.

Regelgeving

- Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (titel VI – Instrumenten van het Woonbeleid)
- BVR van 8 juni 1999 houdende de verbintenissen, voorwaarden, vergoedingen en sancties voor de bewoners van sociale koopwoningen en verkochte sociale huurwoningen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode

¹¹ Indien een sociale woning door de oorspronkelijke koper wordt verkocht aan een “tweede koper” verliest deze woning hierdoor inderdaad de kwalificatie van “sociale woning” (antwoord van Freya Van Den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie op vraag nr. 120 van 10 november 2011 van Valerie Taeldeman).

Analyse van de financiële gevolgen van ruimtelijke beslissingen: kader en beschrijving van enkele situaties
Eindrapport

Onderzoek uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen
25.08.2014

Antea Group i.s.m. VITO
Auteurs: Marten Dugernier, Leo De Nocker, Steven Broeckx, Dirk Bosmans

De studie werd begeleid door:
Afdeling Onderzoek en Monitoring

De stuurgroep bestond uit: Ruimte Vlaanderen, Idea Consult, Vlaamse Landmaatschappij, Agentschap Ondernemen, Provincie Vlaams-Brabant, Stad Vilvoorde, Participatiemaatschappij Vlaanderen, Vlaamse Belastingdienst, Vlaamse Vereniging voor Steden en Gemeenten

Voorliggend onderzoek analyseert de financiële gevolgen van ruimtelijk beleid ten aanzien van particuliere eigenaars en de feitelijke werking van de bestaande vergoedings- en heffingssystemen, aan de hand van een concreet studiegebied en voor een afgebakend tijdsvak. Het onderzoek onderscheidt diverse types ruimtelijke beslissingen en gebeurtenissen, en focust daarbij op eigendommen of onroerende goederen.

colofoon

Verantwoordelijke uitgever: Ruimte Vlaanderen

Vormgeving: Reclamebureau Artex, Antea Group

Bronverwijzing: Dugernier, M. (Antea Group), De Nocker, L. (VITO), Broeckx, S. (VITO), Bosmans, D. (Antea Group), 2014. *Analyse van de financiële gevolgen van ruimtelijke beslissingen: kader en beschrijving van enkele situaties*. Studie uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen.