

////////////////////////////////////
CONCEPTNOTA
BOUWSHIFT

Plan van Aanpak
22.02.2022

////////////////////////////////////
De Vlaamse Regering maakt werk van een ruimtelijke omslag en de bouwshift. De doelstelling blijft om het bijkomend ruimtebeslag te reduceren naar 3 ha/dag tegen 2025 en 0 ha/dag tegen 2040.

INHOUD

1 Regelgevend traject 3
2 Budget BRV-fonds, tak lokaal bouwshiftfonds..... 4
3 Aanwending BRV-fonds, tak lokaal bouwshiftfonds 5
4 Beheer van BRV-fonds 6



1 REGELGEVEND TRAJECT

- Het **Instrumentendecreet** met planschaderegeling op basis van venale waarde, die o.m. bepaald wordt aan de hand van 13 factoren, wordt goedgekeurd begin 2022. Via een uitvoeringsbesluit en duiding in de MvT bij het decreet wordt de aandacht gevestigd op het belang van enkele specifieke criteria in de waardebepaling. Hierbij zijn volgende criteria een belangrijke bepalende factor in de berekening van de venale waarde:
 - de ligging aan een voldoende uitgeruste weg,
 - de ligging buiten de 50m vanaf de rooilijn (woongebieden),
 - de bestemming als woonreservegebied en het bijhorend ontwikkelingsperspectief,
 - de watertoets en
 - de technische bebouwbaarheid.

In het decreet zelf wordt “de bestemming als woonreservegebied en het bijhorend ontwikkelingsperspectief” toegevoegd als een bijzonder aandachtspunt zoals vervat in de alinea over de 50 meter (art. 14 §3).

Het BVR moet zorgen voor een gelijkaardige methodiek in de berekening van de vergoeding over de verschillende landcommissies heen. We monitoren jaarlijks de berekeningswijze door de landcommissies in functie van het bewaken van de uniformiteit.

- Het **VVD Woonreservegebieden** wordt overeenkomstig het advies van de Raad van State juridisch robuust gemaakt door het schrappen van de uitzonderingsbepalingen voor SHM’s, restpercelen en de juridisch gecontesteerde “beleidsmatig gewenste ontwikkeling” (BGO), en wordt tegelijkertijd met het Instrumentendecreet goedgekeurd door het parlement. Gezien de huidige stand van zaken op de woningmarkt, moet er ook voldoende aandacht blijven voor het maximaal op peil houden van het betaalbaar woonaanbod. We voorzien hiertoe in specifieke handvaten voor kwalitatieve inbreiding en verdichting teneinde het realiseren van betaalbaar wonen in kerngebied te faciliteren. In functie hiervan bepalen we dat bij vrijgave van woonreservegebieden van onder de stolp, het lokaal bestuur het vrijgegeven gebied mee kan inzetten voor betaalbaar wonen (d.m.v. een aanpassing van art. 5.97 VCW). In het kader van sociaal wonen vragen we gemeenten de vrijgave van gronden van sociale huisvestingsmaatschappijen te bekijken in functie van de realisatie van het BSO.
- In 2022 start de Vlaamse Regering de **neutralisatie van ca. 1600 ha harde bestemmingen** (signaalgebieden met bouwvrije opgave) via de WORG-regeling of via GRUP’s. In afwachting van de definitieve herbestemming via WORG of GRUP’s wordt een bewarend beleid gevoerd; bij eventuele vergunningen tegen de bouwvrije opgave zal het departement Omgeving steeds een beroep instellen – de notarissen worden via een schrijven van de minister van Omgeving gewezen op de beslissingen van de Vlaamse Regering inzake bouwvrije opgave en de intentie tot aanduiding als WORG. De bevoegde minister zal na goedkeuring van het Instrumentendecreet concrete bijkomende initiatieven voorleggen aan de Vlaamse Regering voor de neutralisatie van bijkomend juridisch aanbod via de

opmaak van GRUP's, het vrijwaren van zonevreemde bossen, en een actief aankoopbeleid i.f.v. de realisatie van extra bos of natuur. Bij herbestemming wordt de nieuwe planschaderegeling toegepast.

- Via een decretaal initiatief zorgen we ervoor dat de plannende overheid bij planinitiatieven (RUP) voor bijkomend aanbod aan harde bestemmingen (wonen, bedrijvigheid, recreatie, gemeenschapsvoorzieningen) tegelijk slecht gelegen of overbodig juridisch aanbod neutraliseert voor zover aanwezig op het grondgebied van de plannende overheid. In overeenstemming met dit principe moet nooit dubbel gecompenseerd worden. Hierbij wordt rekening gehouden met de visie van het lokaal bestuur. Dit kan een oplossing bieden om schade en baten in evenwicht te brengen. Dit systeem van **planologische ruil** kan ook gekoppeld worden met een herverkaveling uit kracht van wet.
- In uitvoering van het Regeerakkoord en zoals voorzien in de BBT Omgeving worden ongewenste transformaties in de openruimte afgeremd i.f.v. de vermindering van het bijkomend ruimtebeslag en ontharding, via aanpassing van de regelgeving. Ongewenste cumul van regelgeving, die bijkomend ruimtebeslag en zonevreemdheid in de hand werkt, wordt geschrapt. **Zonevreemde functiewijzigingen** worden gekoppeld aan kwaliteitseisen en voorwaarden die het ruimtebeslag actief terugdringen (sloop bijgebouwen, verminderen van volume en verharding, ...). We werken eventuele drempels weg en verruimen anderzijds de mogelijkheden voor functiewijzigingen, beide in functie van verweving en kwalitatieve verdichting in harde bestemmingen.

2 BUDGET BRV-FONDS, TAK LOKAAL BOUWSHIFTFONDS

- Het RA voorziet dat het Klimaatfonds aangesproken kan worden om een BRV-fonds op te starten dat kan dienen als flankerend beleid voor de implementatie van de bouwshift. Het terugdringen van bijkomende ruimte-inname voor wonen en werken levert immers ook een belangrijke bijdrage aan het behalen van onze klimaatdoelstellingen.
- In 2022 ligt de focus op het regelgevend werk via het parlement en de regering en het overleg met de lokale besturen. Vanaf 2023 kan er gestart worden met de implementatie. De VR richt daarom een BRV-fonds op, waarin de middelen geruiterd worden en waarbij we ervoor zorgen dat er elk jaar 100 mio euro VAK beschikbaar is, gefinancierd uit het Klimaatfonds, en waarbij we volgende VAK/VEK-tabel hanteren voor de meerjarenraming.

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | Totaal |
|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------|
| VAK | 100 | 25 | 50 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 675 |
| VEK | | 25 | 50 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 575 |

- De nieuwe Vlaamse Regering kan op basis van de dan beschikbare, meest actuele ramingen van de inkomsten en uitgaven van het Klimaatfonds onderzoeken welke marge er effectief is om het BRV-fonds conform bovenstaand schema te spijzen voor 2025 en volgende jaren.
- Het BRV-fonds wordt verder gespijst met inkomsten uit het Rubiconfonds, het Grondfonds, het Omgevingsfonds en het Vernieuwingsfonds. Deze middelen worden exclusief voorbehouden voor de ondersteuning van het ruimtelijk beleid van de minister van Omgeving alsook de ondersteuning van de Gewestelijke overheid in het kader van planschade..
- Voor planschade op Vlaams niveau kan indien nodig en tot max. 5 mio per jaar gebruik gemaakt worden van de middelen in het lokaal bouwshiftfonds.

3 AANWENDING BRV-FONDS, TAK LOKAAL BOUWSHIFTFONDS

- Nog dit voorjaar starten we onderhandelingen op met lokale besturen over hoe dat BRV-fonds aangewend kan worden voor planschadebetalingen en desgevallend ook bijkomend gespijst kan worden via planbateninkomsten.
- De VR werkt een aanbod uit met oog op deze gesprekken met lokale besturen, waarbij we vertrekken van het kader waarbij de VR vanuit het BRV-fonds een deel van de planschade compenseert van een lokaal bestuur als gevolg van gemeentelijke RUP's die een harde bestemming omzetten naar een bouwvrije openruimtebestemming (met name tweederde bij herbestemming naar bos en de helft bij herbestemming naar natuur, landbouw of overig groen), waarbij het instrument van planologische ruil kan worden meegenomen om de verschillende noden inzake openruimtebestemmingen waar mogelijk te verzoenen.
- De VR onderzoekt welke voorwaarden aan deze steun gekoppeld kunnen worden m.b.t. bescherming van de open ruimte en we gaan hierover in overleg met de lokale besturen.



4 BEHEER VAN BRV-FONDS

De Vlaamse Regering machtigt de minister van Omgeving om een voorstel van decreet uit te schrijven ter oprichting van een nieuw BRV-fonds. Daarbij worden volgende principes gehanteerd:

- Het fonds wordt opgericht door en beheerd door het Departement Omgeving
- Het fonds dient ter ondersteuning van:
 - Het ruimtelijk beleid (in de brede zin) van de minister van Omgeving
 - De ondersteuning van steden en gemeenten in het kader van planschade (het lokaal bouwshiftfonds)
 - De ondersteuning van de Gewestelijke overheid in het kader van planschade
- De minister van Binnenlands Bestuur en de minister van Omgeving werken gezamenlijk het uitvoeringsbesluit uit ter ondersteuning van de steden en gemeenten in het kader van planschade.
- De subsidiebesluiten voor planschade naar de steden en gemeenten worden door beide ministers gezamenlijk genomen.
- Het fonds zal middelen herverdelen naar ABB in het kader van de ondersteuning van planschade bij de lokale besturen. Omgeving doet de inhoudelijk/functionele opvolging. ABB betaalt de subsidies uit naar de steden en gemeenten. -> Begrotingspost met visualisatie van het beschikbaar budget bij ABB met ministercode X (= door meerdere ministers beheerde begrotingspost, in de feiten minister Omgeving en minister Binnenlands bestuur).