



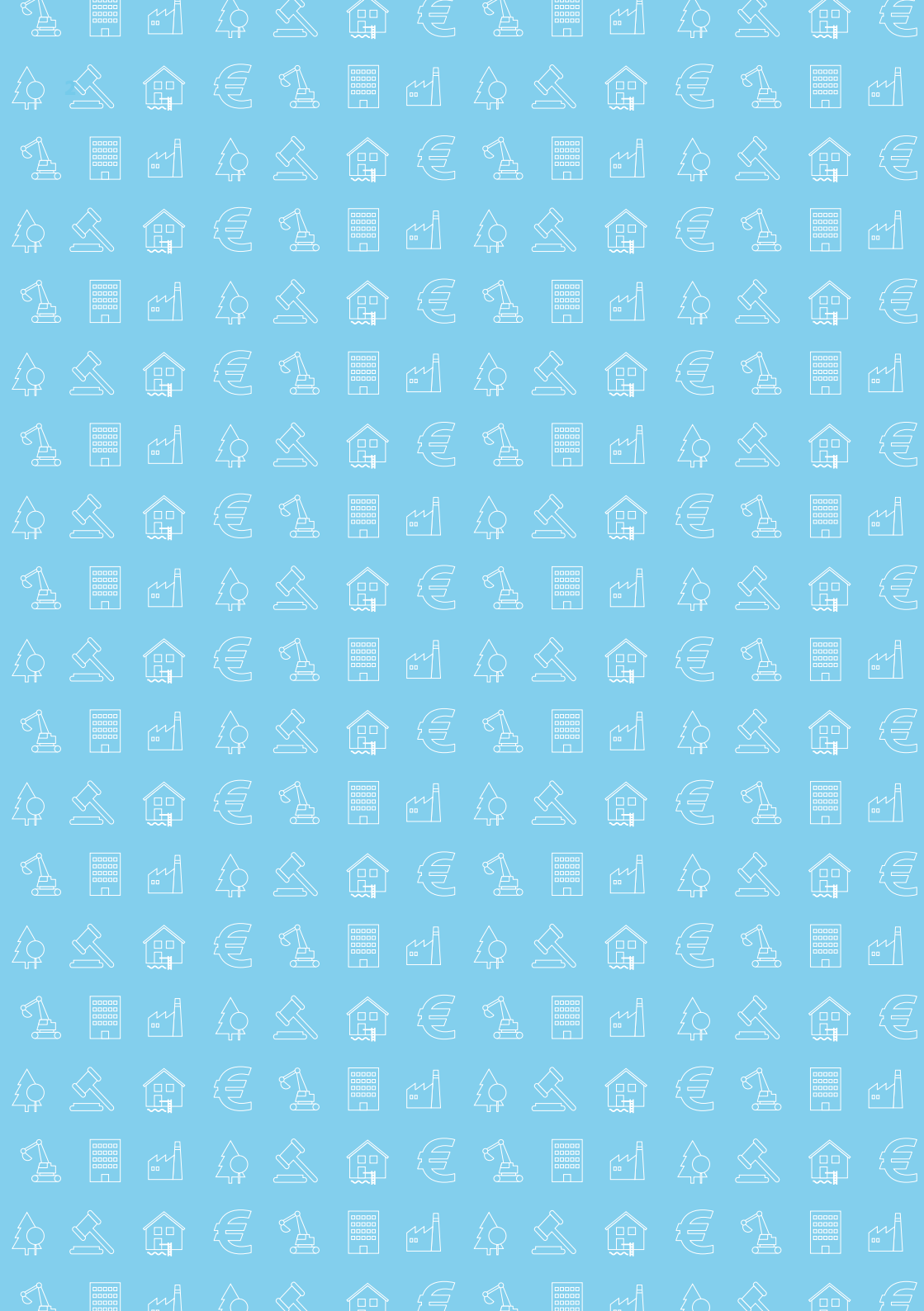
Vlaanderen
is ruimte



Krijtlijnen voor een geïntegreerd Grond- en pandenbeleid

Samen reiken we
de instrumenten aan
voor kwaliteitsvolle
ruimtelijke realisaties

2014-2019



KRIJTLIJNEN VOOR EEN GEÏNTEGREERD GROND- & PANDENBELEID



1

SAMEN WERKEN AAN EEN NIEUW GROND- EN PANDENBELEID

De Vlaamse Regering keurde op 4 april 2014 de krijtlijnen voor een geïntegreerd grond- en pandenbeleid op gewestelijk niveau¹ goed.

Deze krijtlijnennota is het rechtstreeks gevolg van:

1. **de missie en doelstellingen van het grond- en pandenbeleid zoals geformuleerd in het Decreet van 27 maart 2009.**
2. **de maatschappelijke opdracht van alle sectoren en beleidsdomeinen die impact hebben op ruimtelijke realisaties.**

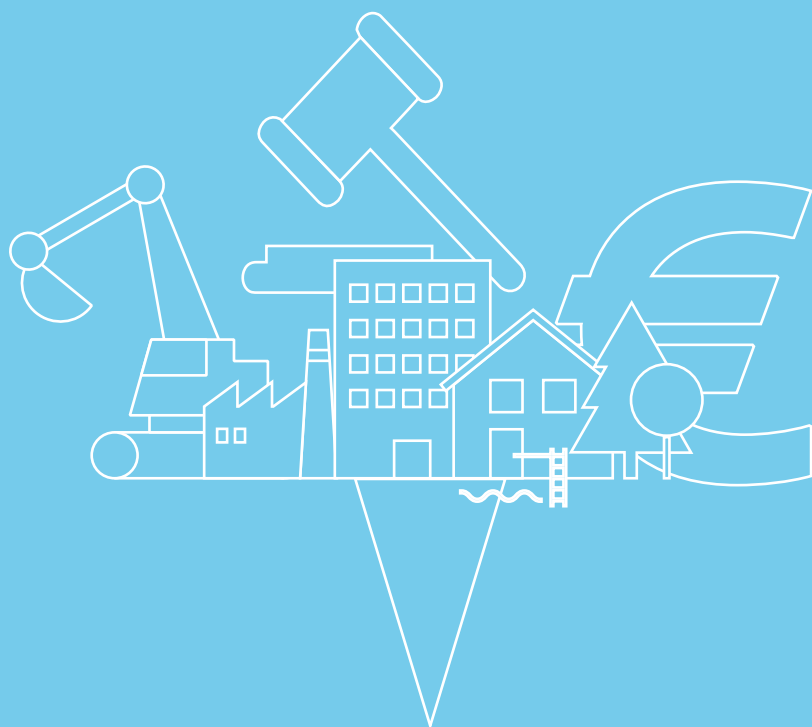


Deze brochure geeft de krijtlijnennota weer zoals ze is goedgekeurd door de regering. Ze bevat de visie en beleidsdoelstellingen, drie concrete beleidssporen en negen beleidsvoorstellen om de doelstellingen te realiseren en een adequaat instrumentarium uit te werken.

Ruimte Vlaanderen wil op basis van dit document een samenwerkings- en overlegproces voeren tussen alle actoren die op gewestelijk niveau betrokken zijn bij het grond- en pandenbeleid.

Zo willen we komen tot concrete organisatorische en instrumentele verbeteringen en een selectie van beleidsacties om bestaande operationele knelpunten binnen het grond- en pandenbeleid op te lossen.

¹ Informatie over deze krijtlijnennota en de reacties van strategische adviesraden op Vlaams niveau kan u raadplegen via ruimtevlaanderen.be/grondenpandenbeleid.



2

VISIE

Het grond- en pandenbeleid is gericht op een maatschappelijk gewenst en kwaliteitsvol ruimtegebruik. Het streeft hierbij naar een realisatiegericht beleid.

Vanuit de vaststelling dat niet alle maatschappelijke doelen hierin even vanzelfsprekend aan bod komen vanuit de marktwerking, verwijzen de doelstellingen uit het grond- en pandendecreet naar de maatschappelijke opdracht voor alle beleidsdomeinen met impact op ruimtelijke realisaties.

Om de beleidsdomeinen te ondersteunen is het de hoofdplicht van het Vlaams grond- en pandenbeleid om de instrumentele en organisatorische context zo optimaal mogelijk te maken in functie van een geïntegreerde aanpak.

Vanuit de missie in het decreet kan de visie op een Vlaams grond- en pandenbeleid als volgt verwoord worden:

De Vlaamse overheid beschikt over een slagkrachtig grond- en pandenbeleidsinstrumentarium dat haar in staat stelt om vanuit een gebiedsgerichte en geïntegreerde benadering op transparante wijze tot realisaties op het terrein te komen.

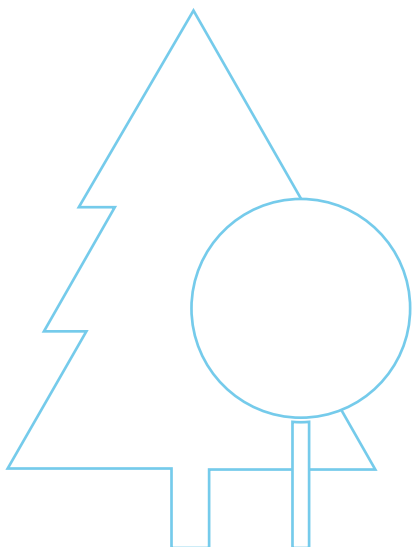
Dit houdt volgende deelaspecten in:

1. gecoördineerd en beleidsdomein-overschrijdend optreden in de grond- en pandenmarkt voor strategische gebieden en thema's, op een duidelijke en transparante wijze ten aanzien van derden;
2. vereenvoudiging en bundeling van het bestaand grond- en pandenbeleidsinstrumentarium tot een coherent en sector overschrijdend geheel zonder overlap;
3. een uniforme en transparante methodiek hanteren voor de afweging en inzet van grond- en pandenbeleidsinstrumenten.

3

BELEIDSDOELSTELLINGEN

Vanuit de vaststellingen dat het huidige instrumentarium zeer uitgebreid is², net als de achterliggende regelgeving, en dat het aantal instrumenten en procedures groot en verschillend is, worden vier kerndoelstellingen voor een geïntegreerd Vlaams grond- en pandenbeleid geformuleerd.



1. Eenvoudig maar daadkrachtig instrumentarium

Zorgen dat het bestaand instrumentarium een zo breed mogelijke en vergelijkbare toepassing kent over de verschillende sectoren/beleidsdomeinen heen.

Sober omgaan met de creatie van bijkomende instrumenten, vanuit haar streven naar bundeling en integratie van de bestaande grond- en pandenbeleidsinstrumenten waar het mogelijk en nuttig is.

Methodieken ontwikkelen om vanuit een transparante afweging te komen tot een afgestemde en gecoördineerde inzet van instrumenten, met aandacht voor materiële coördinatie (de inzet en operationalisering van de instrumenten), coördinatie in tijd en ruimte (via een programmering en een geografische aanduiding) en de juiste combinatie van dwingende en stimulerende instrumenten.

² Het bestaand instrumentarium grond- en pandenbeleid werd geïnventariseerd. De inventaris omvat 37 fiches en biedt beknopte info over definitie en doel, toepassingsvoorwaarden, procedures en regelgeving gekoppeld aan deze instrumenten. Uit deze inventarisatie blijkt de nood aan afstemming en coördinatie en de nood aan een strategisch en proactief grond- en pandenbeleid.

Instrumenten voor grondverwerving, -uitgifte en -mobiliteit

- Onteigening
- Ruilverkaveling – Herverkaveling & planologische ruil – Vrijwillige bedrijfsverplaatsing
- Erfpacht – Recht van opstal – Vruchtgebruik
- Koopplicht – Recht van terugkoop/ wederinname – Recht van voorkeur – Recht van wederinkoop – Voorkooprecht

Instrumenten voor financiering, subsidies en vergoedingen aan derden

- Diverse subsidies
- Grondfonds – Rollend Grondfonds – Bodemsaneringsfonds – Vernieuwingsfonds – Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen
- Gebruikerscompensatie – Kapitaalschadecompensatie – Planschadecompensatie – Compensaties verbonden aan andere min- & meerwaarden

Instrumenten voor heffingen

- Activeringsheffing – Planbatenheffing
- Heffing op leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten – Leegstandsheffing op gebouwen en woningen – Heffing op verkrotting van woningen en gebouwen
- Onroerende voorheffing – Registratierechten – Successierechten

Instrumenten voor organisatorische aspecten

- Vlaams agentschap met rechtspersoonlijkheid
- Autonom gemeentebedrijf
- Beheersovereenkomst – Convenant/ Samenwerkingsovereenkomst
- Vlaamse Grondenbank – Lokale grondenbank

2. Ruimte voor samenwerking tussen overheid en burger in functie van realisatie

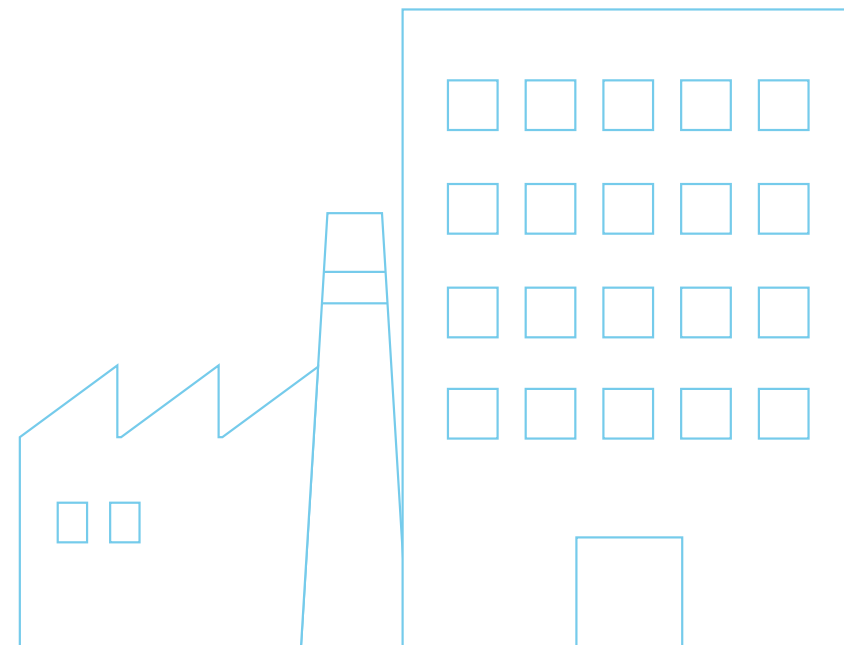
Behouden en/of creëren van openheid voor onderhandelingen en afspraken met particulieren en andere partners, afhankelijk van de gebiedscontext of specifieke eigendomssituaties in het grond- en pandenbeleid.

Zich opstellen als een betrouwbare partner of regisseur bij de realisatie van ruimtelijke projecten op bovenlokaal niveau. Het is aangewezen om bij de start van een project afspraken te maken over de rol die Vlaanderen zal opnemen. Het gaat om projecten die de schaal en de mogelijkheden van lokale overheden en individuele (private) actoren overstijgen. Om dit partnerschap te onderhouden en blijvend te leren wat er leeft op het terrein, gaat de Vlaamse overheid systematisch in dialoog met lokale overheden en private initiatiefnemers en stelt zij deze partners aan de hand van middelen en instrumenten in staat om optimaal uitvoering te geven aan de doelstellingen.

3. Een geïntegreerde aanpak binnen de Vlaamse overheid

Geïntegreerd werken met respect voor beleidsdomein-eigen verantwoordelijkheden inzake grond- en pandenbeleid en daardoor de hoogst mogelijke efficiëntie en effectiviteit nastreven.

Werken vanuit een gebiedsgerichte aanpak en gebundelde inzet van instrumenten, wat automatisch ook interne samenwerking, kennis- en ervaringsdeling stimuleert.



4. Transparantie tegenover de buitenwereld

Het grond- en pandenbeleid op begrijpbare en transparante wijze duiden aan alle betrokkenen, wat alleen mogelijk is vanuit een interne afstemming.

Het bewustzijn verhogen over de financiële impact en het evenwicht tussen kosten en baten verbonden aan de realisatie van ruimtelijke projecten, zowel bij de overheid als bij de burger.

4

UITWERKING VIA DRIE SPOREN

De visie en beleidsdoelstellingen vormen de basis voor de verdere ontwikkeling van concrete beleidsvoorstellen inzake grond- en pandenbeleid.

Verbetervoorstellen worden uitgewerkt vanuit drie sporen, die gerelateerd zijn aan een meer operationele taakinfilling van het grond- en pandenbeleid. Het gaat hierbij zowel om verbetervoorstellen inzake instrumentarium als organisatorische aspecten (incl. databeheer en monitoring).

Concrete resultaten kunnen verschillende vormen aannemen: gewijzigde en/of nieuwe regelgeving, afwegingskaders of methodieken, organisatorische streefbeelden met een hieraan gekoppeld stappenplan, een monitoringssysteem,...

Samenwerking tussen de verschillende beleidsdomeinen, met respect voor bestaande bevoegdheidsverdelingen, is cruciaal om te komen tot een efficiënt geïntegreerd grond- en pandenbeleid binnen de Vlaamse overheid.



1. Spoor “verwerving en uitgifte”

BELEIDSVOORSTEL 1 Uitwerking van een visie en werkwijze inzake strategisch verwervingsbeleid.

Een strategisch en anticipatief verwervingsbeleid wordt ontwikkeld vanuit op voorhand vastgestelde richtlijnen in verband met financiële en beleidsmatige opportuniteiten. Deze richtlijnen kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op:

- de aanduiding van gebieden waar strategische verwerving van onroerende goederen prioritair is en de criteria of voorwaarden om tot grondverwerving over te gaan binnen deze gebieden;
- de inzet van instrumenten voor grondverwerving binnen deze gebieden;
- de beschikbare budgetten;
- aanbevelingen betreffende de opportuniteiten en prioriteiten tot het verwerven van onroerende goederen binnen de aangeduide gebieden;
- modaliteiten in verband met de overdracht van gronden in eigendom van het Vlaamse Gewest die niet ingezet zijn voor de verwezenlijking van de bestemming waarvoor ze zijn aangekocht;
- de mogelijke criteria voor omruiling van gronden tussen de verschillende deelnemende instellingen.

BELEIDSVOORSTEL 2 Ontwikkeling van een unieke organisatie binnen de Vlaamse overheid waarbij onroerende goederen vlotter, efficiënter en gecentraliseerd kunnen verworven, geruild en uitgegeven worden en desgevallend op verzoek van een bepaalde entiteit intern kunnen overgedragen worden.

Het is uiteraard van belang dat deze verwervingen, ruiloperaties,... gebeuren binnen op voorhand vastgestelde richtlijnen van waaruit deze organisatie zelfstandig kan opereren (zie beleidsvoorstel 1). De meest geschikte organisatorische formule zal ontwikkeld worden vanuit een inhoudelijk voorstel met betrekking tot de taakomschrijving, bevoegdheidsverdeling, werkingsmiddelen en positionering van deze organisatie binnen de Vlaamse overheid.

Momenteel beschikt de Vlaamse grondenbank reeds over een vergaande kennis en expertise ter zake. Via een herpositionering van de Vlaamse grondenbank en de uitbreiding van haar werkingsgebied kan de Vlaamse overheid naar een vlotter, efficiënter en vooral geïntegreerd verwervings- en uitgiftebeleid (verkoop, ruil, vestigen van rechten,...) gaan.

BELEIDSVOORSTEL 3 Installatie van een uniek aanspreekpunt voor personen/lokale overheden die onroerende goederen te koop wensen aan te bieden en waar zij zich kunnen kenbaar maken als kandidaat-koper of kandidaat- gebruiker.

De takenverdelingen binnen de Vlaamse overheid mogen er niet toe leiden dat particulieren of lokale overheden niet meer weten waar ze terecht moeten voor vragen of onderhandelingen met deze Vlaamse overheid. Door een uniek aanspreekpunt of meldpunt te organiseren, kunnen we de soms lange zoektocht vermijden van eigenaars die in dialoog wensen te gaan met het Vlaams Gewest over het gebruik of de eigendom van onroerende goederen. Dit initiatief staat in functie van een aanvullende dienstverlening ten aanzien van particulieren en lokale overheden en heeft geenszins een verplichtend karakter. Wat betekent dat afspraken en onderhandelingen tussen Vlaamse overheid en particulieren (bv. in het kader van sociaal huisvestingsbeleid) ook via de gangbare weg kunnen verlopen.

Het aanspreekpunt wordt best ingebed in de werking van de Vlaamse grondenbank, vanuit haar opdracht om een actieve grondpolitiek te voeren en rechtstreeks te onderhandelen met kandidaat-(ver)kopers (zie beleidsvoorstel 1).

2. Spoor “realisatie via inrichting en beheer”

BELEIDSVORSTEL 4

Inzet van gebiedsgerichte en beleidsdomeinoverschrijdende investeringen en personeel voor de realisatie van projecten

De doorlooptijd en effectiviteit van projecten kan bevorderd worden door middelen, personeel en procedures te stroomlijnen en te bundelen. Een sterkere bundeling van middelen vraagt dat de Vlaamse overheid vanuit een gebiedsgerichte invalshoek transparant maakt over welke middelen ze beschikt voor de effectieve realisatie en hoe de betrokken partners hier financieel aan bijdragen.

De denkoefening rond geïntegreerde territoriale investeringen (gekoppeld aan het Europees cohesiebeleid) vormt reeds een belangrijk aanknopingspunt. In een verdere fase wordt gestreefd naar gebiedsgerichte en beleidsdomeinoverschrijdende begrotingsenvelopes.

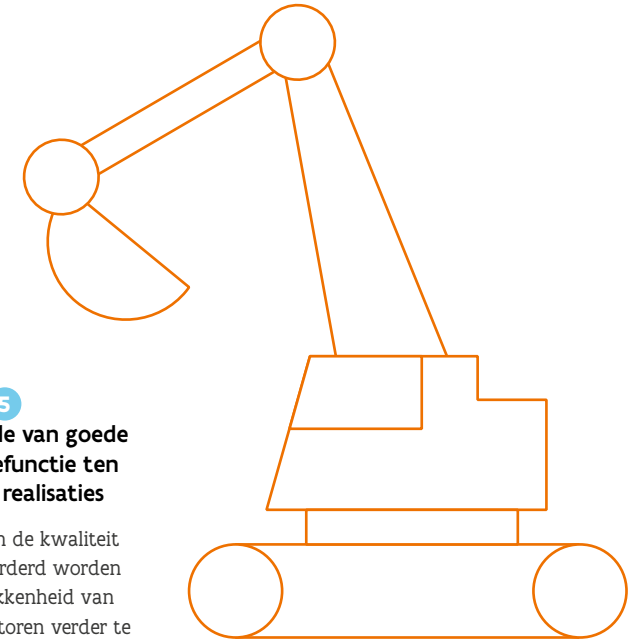
Naast een bundeling van middelen is er ook nood aan een sterkere geïntegreerde inzet van inhoudelijke deskundigheid en projectgerelateerde competenties. Minstens wordt gewerkt naar een pool van projectmanagers/gebiedsregisseurs die kunnen ingezet worden in functie van een beleidsdomeinoverschrijdende aanpak.

BELEIDSVORSTEL 5

Ontwikkelen van een code van goede praktijk inzake haar regiefunctie ten aanzien van strategische realisaties

De (snelheid) van realisatie en de kwaliteit van projecten kan sterk bevorderd worden door de mentaliteit en betrokkenheid van zowel publieke als private actoren verder te ontwikkelen naar een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Een sterkere regiefunctie vanuit de Vlaamse overheid kan daarbij essentieel aangewezen zijn bij die ruimtelijke ontwikkelingen waar de mogelijkheden van individuele (private) actoren wordt overstegen. Zeker omdat de private sector almaar verder professionaliseert en de individuele burger almaar meer impact heeft op het vlot verloop van ruimtelijke realisaties, heeft de Vlaamse overheid op gebiedsniveau niet alleen een faciliterende rol te vervullen maar in sterkere mate ook een regisserende rol. Bij de start van een project kunnen procesafspraken gemaakt worden tussen alle actoren en bestuursniveaus.

Wat dit concreet impliceert naar takenpakket, inzet van middelen en instrumenten, rolverdeling met private marktspelers... moet verder worden geoperationaliseerd in samenwerking tussen die beleidsdomeinen die hierin al vergaande ervaring hebben. Minstens wordt een grotere transparantie bereikt ten aanzien van particuliere eigenaars door afstemming en/of bundeling van procedures die betrekking hebben op private eigendommen (bv. onteigening, voorkeepsrecht,...).



BELEIDSVOORSTEL 6

Evalueren en optimaliseren van impulsgericht subsidiebeleid voor ruimtelijke realisaties

De realisatie op het terrein van ruimtelijke projecten wordt gestimuleerd vanuit een grote diversiteit aan bestaande impuls-subsidies. Dit brengt met zich mee dat Vlaamse middelen versnipperd worden ingezet, maar ook dat aanvraagprocedures gekoppeld aan subsidies een onnodig hoge tijdsinvestering met zich meebrengen voor zowel de aanvragers als de beoordelaars. We gaan na op welke wijze deze impuls-subsidies in de toekomst meer op een afgestemde en gebundelde wijze kunnen worden toege-

kend, wat het voor de aanvrager veel duidelijker en eenvoudiger zou maken. Dit zou kunnen betekenen dat subsidies op basis van een gebied of programma worden aangeboden en vanuit een meer doorgedreven samenwerking tussen beleidsdomeinen kunnen toegekend worden.

Daarbij is tevens een kritische denkoefening nodig over de rol van de overheid bij deze realisaties: zij kan passief subsidiëren, zij kan een actieve partner zijn bij de realisatie of kan als coördinator de regie voor de realisatie op zich nemen (cfr supra).

3. Spoor “financiële aspecten”

BELEIDSVOORSTEL 7

Ontwikkelen en toepassen van een uniforme manier/methodiek om kosten verbonden aan grond- en pandenbeleid te ramen en om de marktconformiteit en haalbaarheid van mogelijke acties te evalueren

Deze methodiek moet toelaten om de financiële impact van grond- en pandenbeleidsinitiatieven éénduidig in te schatten en een financiële evaluatie van grondbeleidsmaatregelen te kunnen uitvoeren. Het gaat bijvoorbeeld over de mogelijkheid om prijzen van gronden en panden te (laten) schatten in functie van een verwervingsbeleid, om naar een afwegingsmethodiek te gaan over de inzet van financiële compensatiemechanismen,...



BELEIDSVOORSTEL 8

Harmoniseren van bestaande financiële compensatiemechanismen

Zoals beslist bij de goedkeuring van het ontwerp decreet landinrichting stemmen we de bestaande compenserende vergoedingen naar aanleiding van beperkende of nadelige gevolgen van beleidsbeslissingen op het grondgebruik op elkaar af. Deze harmonisering heeft betrekking op procedures en hieraan gekoppelde timing, berekeningswijzen en verantwoordelijkheden inzake uitbetaling. Het evenwicht met bestaande heffingen, zoals de planbatenheffing, moet daarbij bewaakt worden.

BELEIDSVOORSTEL 9

Uitwerken van een evenwichtigere verdeling tussen de kosten en baten verbonden aan het ruimtelijk beleid

Overheidsingrijpen via ruimtelijk beleid brengt onvermijdelijk een wijziging van de financiële waarde van individuele onroerende goederen met zich mee, maar wordt voor een deel gevat door de bestaande compensatiesystemen en heffingen. Door het transparanter maken van kosten en baten ten gevolge van het ruimtelijk beleid, moet op zijn minst een bewustmakingsproces in gang gezet worden, zowel bij de overheid als bij particuliere eigenaars. Aansluitend werken we aan een systeem waarbij deze kosten en baten beter worden herverdeeld tussen overheden en particuliere eigenaars.

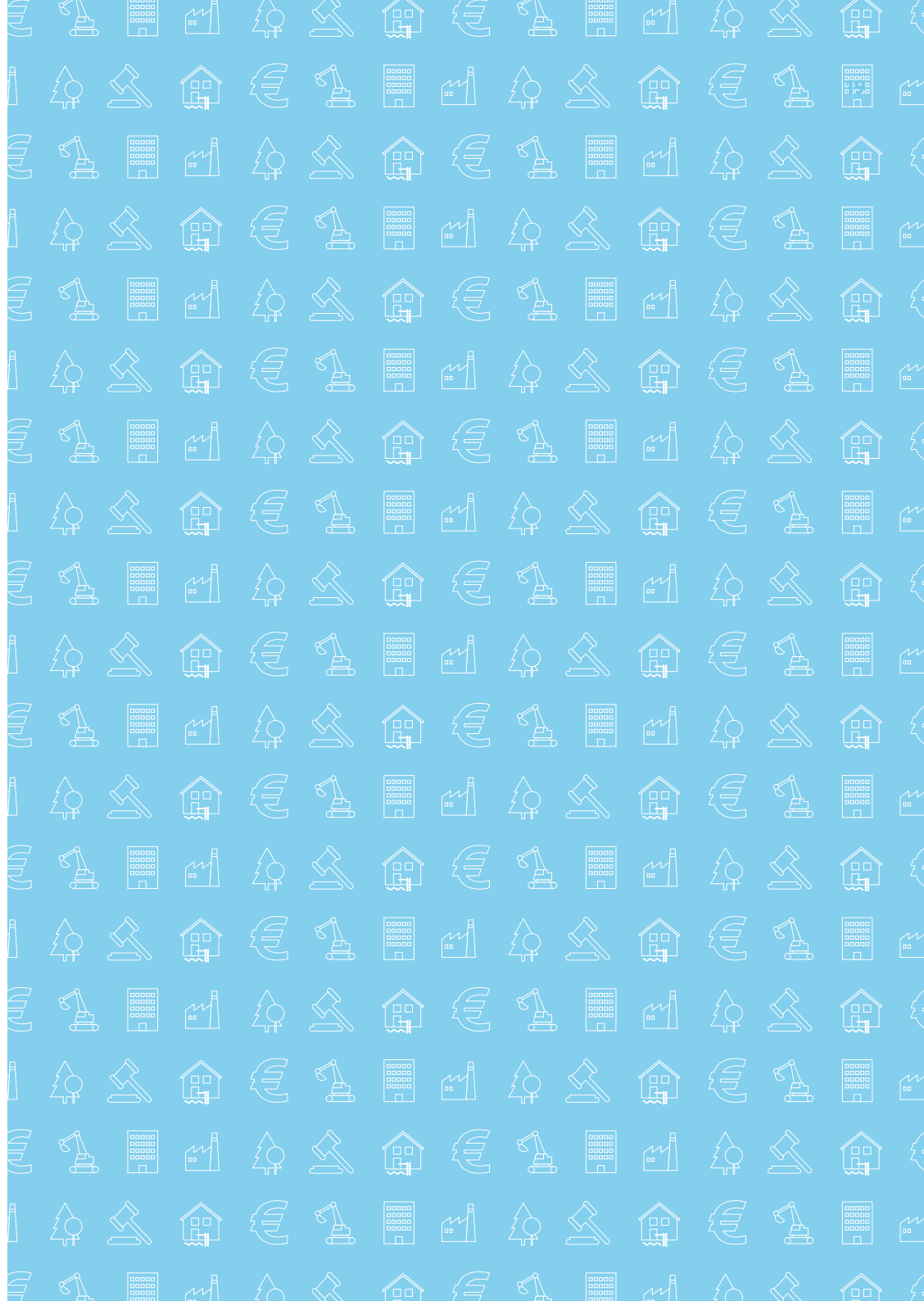
5

AANPAK

De verdere operationalisering van bovenstaande beleidsvoorstellen wordt opgezet vanuit volgende basisprincipes, die verder worden geconcretiseerd aan de hand van een *roadmap*. In dit document worden taakverdelingen en engagementen vastgelegd tussen de betrokken entiteiten, zoals bijvoorbeeld de Vlaamse Landmaatschappij, het Departement Financiën en Begroting, het Departement Bestuurszaken, het Agentschap Facilitair Management, over de verdere beleidsdomeinoverschrijdende aanpak (stappen en tijdslijn, rapportering en oplevering, samenwerkingsverbanden).

- Omwille van de diversiteit in benodigde expertise om de negen beleidsvoorstellen tot uitvoering te brengen, wordt het trekkerschap van elk beleidsvoorstel toegewezen aan die beleidsentiteit die hiervoor het meest geschikt is. Op die manier wordt het eigenaarschap van elk beleidsvoorstel duidelijk toegewezen.
- Rekening houdend met het transversaal karakter is er nood aan een samenwerkingsmodel dat eigenaarschap en besluitvorming over concrete onderdelen (bv. gewijzigde regelgeving) duidelijk en transparant houdt.

- Door de takenverdeling maximaal te laten aansluiten op lopende en aanverwante initiatieven (bijvoorbeeld in het kader van de zesde staatshervorming) komen we tot grotere efficiëntie en geringe bijkomende werklust voor de betrokken entiteiten. Ook het overleg voor de uitwerking van de negen beleidsvoorstellen wordt zoveel mogelijk ingebed in reeds bestaande overlegstructuren, dit om de bijkomende last te minimaliseren.
- Voor beleidsvoorstellen die zelf niet trekt, engageert Ruimte Vlaanderen zich om inhoudelijk te ondersteunen waar dit gewenst is. Het departement heeft daartoe een beperkt budget ter beschikking waarmee specifieke (deel)opdrachten kunnen uitbesteed worden aan externe deskundigen.
- De procesarchitectuur moet enerzijds de eigenheid en autonomie van de negen uitvoeringstrajecten respecteren maar anderzijds ook de onderlinge coherentie verzekeren en de link met de strategische visie bewaken. Vanuit het Departement Ruimte Vlaanderen wordt een budget voorzien om in samenspraak met de uitvoerende partners te voorzien in een optimale procesgeleiding.



**Werk mee aan een
vernieuwd grond- en
pandenbeleid.**

Mail naar ajb@rwo.vlaanderen.be
of bel naar **02 553 83 79**

Colofon

Jaar: 2014

Depotnummer: D/2014/3241/230

Uitgever: Peter Cabus,
Secretaris-Generaal Ruimte Vlaanderen

Verantwoordelijke afdeling:

Afdeling Juridische en Beleidsontwikkeling
Phoenixgebouw
Koning Albert II-laan 19 bus 12
1210 Brussel

Meer informatie op:
ruimtevlaanderen.be/grondenpanden