

gent:



**Een eerlijke bijdrage aan leefbare
buurten en wijken**

Verordening stedenbouwkundige bijdragen

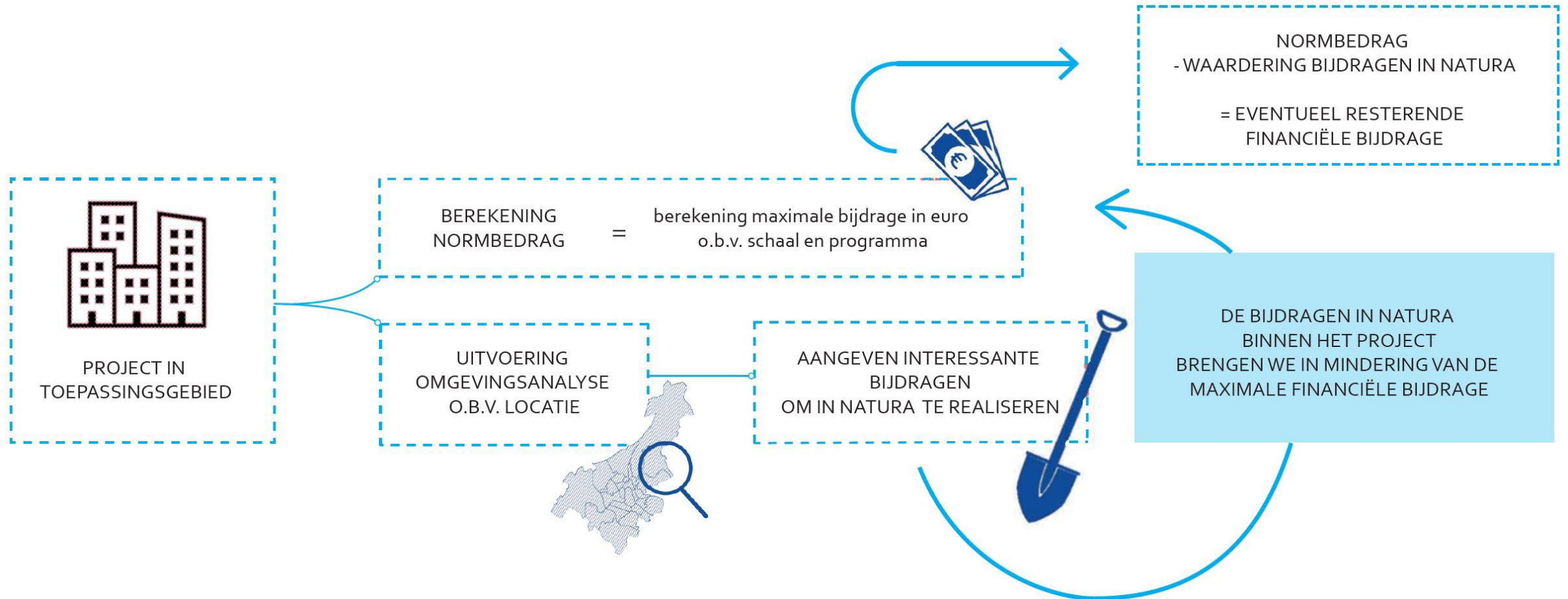
Beknopte handleiding

Bijlage bij collegebesluit

Waarom een verordening?

- Stedenbouwkundige bijdragen leveren een **positieve bijdrage** aan de samenleving.
- Een verordening is een **objectief en transparant instrument** omtrent deze bijdragen die de stad vraagt voor **bijkomende taken** voor de stad als gevolg van een concreet project.
- Een bijdragesysteem verankerd in een stedenbouwkundige **verordening** wil zeggen:
 - **Voorafgaande duidelijkheid & gekende 'spelregels'** over mogelijke bijdragen in natura
 - Kader voor **dialogoog** tussen bouwheer en stad Gent
 - Mogelijkheid om ook **financiële bijdrage** te vragen
 - indien uitvoering in natura onmogelijk of onwenselijk blijkt
- Het zorgt voor een **gelijke behandeling** van projecten onderling

Het bijdragesysteem in een notendop

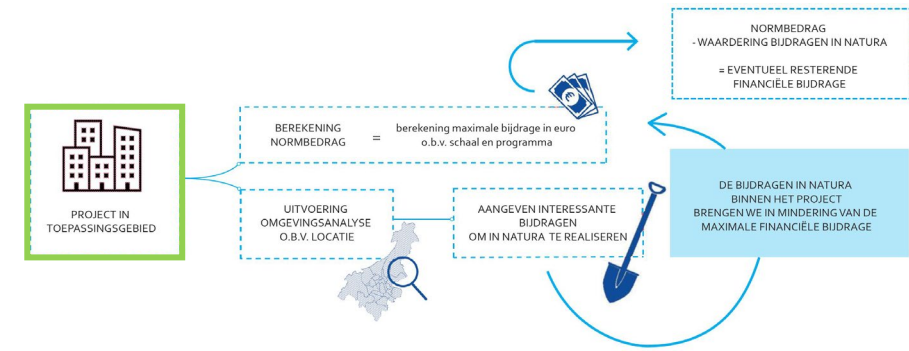


Het bijdragesysteem in een notendop

- **Doel:** proportionele bijdrage evenredig aan de omvang van elk project, aan de bijkomende taken die het project meebrengt voor de overheid, en de voordelen voor de ontwikkelaar.
 - Berekening normbedrag = maximale financiële bijdrage afgestemd op het voorziene programma en de omvang ervan
- **Principe:** bijdragen zoveel mogelijk in natura o.w.v. de onmiddellijke meerwaarde voor de omgeving, zoals de aanleg van een openbare groenzone, een nieuwe fietsdoorsteek, een buurtfietsenstalling, ...
- Bijdragen **waarderen** en in mindering brengen van normbedrag
 - Integratie sociale woningen of budgethuurwoningen op gelijkaardige manier
- Normbedrag – waardering bijdrage in natura = restbedrag → **financiële bijdrage** die bijdraagt aan het ruimtelijk beleid van de Stad Gent

Toepassingsgebied

Het bijdragesysteem is van toepassing op volgende 5 functies:



wonen



kantoor



kleinhandel



hotel



studentenhuysvesting

Toepassingsgebied

Functies

Niet elke functie genereert immers in dezelfde mate bijkomende taken voor de overheid. We willen gelijke spelregels voor functies waarvan we de bijkomende taken voor de overheid duidelijk kunnen motiveren:

- Wonen
- Kantoren
- Kleinhandel
- Hotel
- Grootschalige studentenhuisvesting

Gemeenschapsvoorzieningen en vormen van wonen die we als gemeenschapsvoorzieningen beschouwen, vatten we dus niet. Hetzelfde geldt voor kantoren van vzw's en dergelijke. Ook **bedrijven** vatten we niet.

Het is dus niet zozeer de constructie op zich waarvoor we een bijdrage vragen, maar de **activiteit** die er zal doorgaan. Het is immers de activiteit die bijkomende taken voor de overheid met zich meebrengt.

Toepassingsgebied

Het bijdragesysteem is van toepassing voor projecten tussen volgende onder- en bovengrenzen:

Functie	Ondergrens	Bovengrens
Wonen	vanaf 10 woningen	<p>Van zodra de totale in aanmerking komende BVO \geq 10.000 m² worden stedenbouwkundige bijdragen op maat onderhandeld:</p> <ul style="list-style-type: none">• waarbij het bijdragesysteem als minimum wordt gehanteerd• en waarbij het proces eveneens garanties biedt op uitvoering
Kantoor	vanaf 2.500 m ² BVO	
Kleinhandel	vanaf 2.500 m ² BVO	
Hotel	vanaf 2.500 m ² BVO	
Studentenhuisvesting	vanaf 30 units	
Combinatie van deze functies	vanaf 2.500 m ² BVO	

Toepassingsgebied

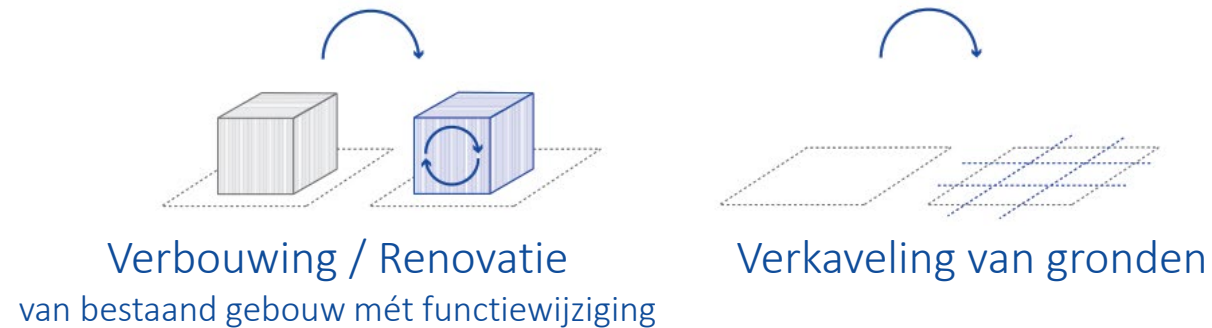
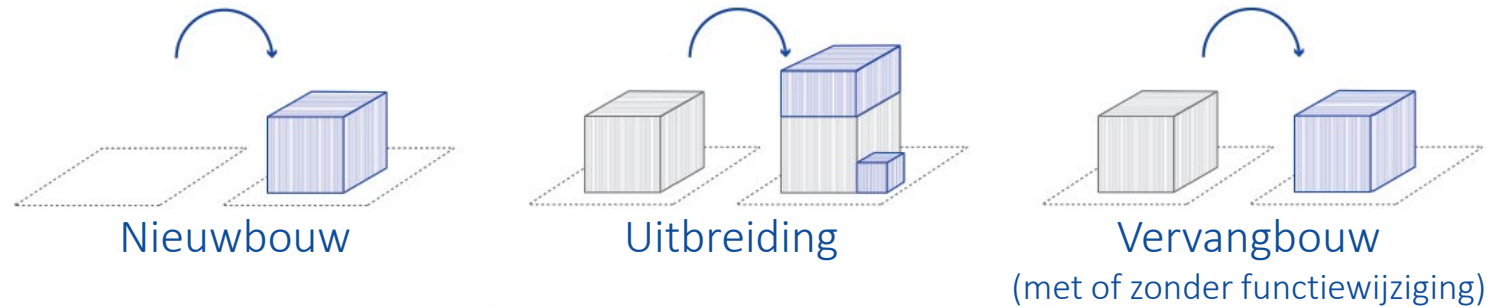
Onder- en bovengrenzen

Waarom een onder- en een bovengrens?

- **Ondergrens:**
 - zekere omvang nodig voor bijdragen in natura (*'redelijk in verhouding'*)
 - om zich duidelijk te onderscheiden van een belasting
 - concrete drempelwaardes afgestemd op bestaande grenswaarden (*ABR, groennorm, methodiek voortraject*)
- **Bovengrens:**
 - schaalvoordeel bij zeer grote projecten \Rightarrow kunnen verhoudingsgewijs meer dragen
 - maatwerk via onderhandelingsstedenbouw, bijdragesysteem als minimum

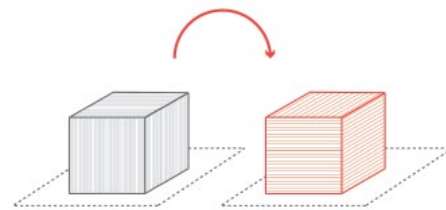
Toepassingsgebied

Welke stedenbouwkundige handelingen zijn in beeld?



● onder toepassing van het bijdragesysteem

● niet onder toepassing van het bijdragesysteem



Verbouwing zonder functiewijziging
of met vermeerdering van het aantal woonentiteiten
zonder uitbreiding van het bouwvolume

Toepassingsgebied

Wat met projecten buiten het toepassingsgebied van dit systeem?

Andere functies, kleinere projecten en projecten Thuispunt Gent en sogent:

- projecten Thuispunt Gent en sogent: geven uitvoering aan taakstelling van de stad, dus niet in scope
- wel bijdragen in natura mogelijk vanuit opportuniteitsredenen
- geen financiële bijdrage mogelijk
- steeds in verhouding tot het project

Vb. openbare fietsdoorsteek over bedrijfssite, openbare groenzone bij sociale woningbouw

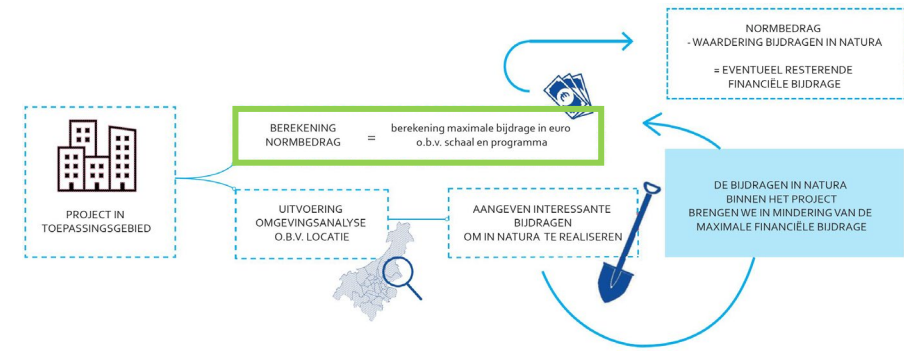
Projecten boven de bovengrens:

- aanpak op maat waarbij berekend normbedrag cfr bijdragesysteem geldt als minimum

Berekening normbedrag

STAP 1 : synthese toepassingsgebied

Hoeveel vierkante meters of units (per functie) omvat het totale project in nieuwe toestand? Hier gaat het om het volledige project: we houden nog geen rekening met later eventueel in mindering te brengen oppervlaktes.



	<i>wonen</i>	<i>..... m² / units</i>	<i>indien10..... units</i>	} <i>Bijdragesysteem van toepassing</i>
	<i>kantoor</i>	<i>..... m² / units</i>	<i>indien .≥.2500. m²</i>	
	<i>kleinhandel</i>	<i>..... m² / units</i>	<i>indien .≥.2500. m²</i>	
	<i>hotel</i>	<i>..... m² / units</i>	<i>indien .≥.2500. m²</i>	
	<i>studentenhuysvesting</i>	<i>..... m² / units</i>	<i>indien80..... units</i>	
TOTAAL		<i>..... m² / units</i>	<i>indien .≥.2500. m²</i>	

Berekening normbedrag

STAP 2 : enkel die oppervlaktes in beeld brengen die tot 'nieuwe vloeroppervlaktes' leiden

Welke vierkante meters (per functie) hanteren we als basis voor de berekening van het normbedrag?



Totale BVO van de 5 functies:

... m²

... m²

... m²

... m²

... m²

Te verminderen met oppervlakte verbouwing / renovatie zonder functiewijziging of vermeerdering van het aantal woontiteiten zonder uitbreiding van het bouwvolume:

-

... m²

... m²

... m²

... m²

... m²

SUBTOTAAL:

... m²

... m²

... m²

... m²

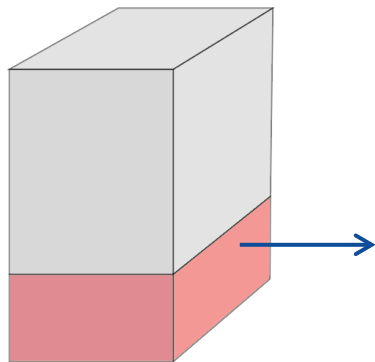
... m²

Resultaat stap 2 = m²

Berekening normbedrag

STAP 3 : in mindering brengen m² waardevol erfgoed

- We stimuleren behoud, restauratie en zinvolle herbestemming van waardevol erfgoed
⇒ Gaat in mindering bij berekening totaal normbedrag, deze m² zijn dus ‘vrijgesteld’



*m² van behouden, gerestaureerde en herbestemde inventarispanen en beschermd erfgoed**

- m² uitgesplitst naar functie

Totaal m² op basis waarvan we normbedrag berekenen

** Een herbestemming is niet steeds noodzakelijk, maar indien geen herbestemming wordt voorzien, worden deze oppervlaktes (gezien stap 2) sowieso niet meegerekend bij het bepalen van het normbedrag.*

Berekening normbedrag

STAP 4 : normbedrag = maximale financiële bijdrage

Verdergaand op het totaal aantal m² uit stap 3: Wat is het normbedrag voor het project, d.w.z. de maximale financiële bijdrage?



wonen

.....m²

a rato60..... €/m² = euro



kantoor

.....m²

a rato45..... €/m² = euro



kleinhandel

.....m²

a rato45..... €/m² = euro



hotel

.....m²

a rato45..... €/m² = euro



studentenhuisvesting

.....m²

a rato80..... €/m² = euro

+

NORMBEDAG euro

Berekening normbedrag

Hoe komen we aan deze eenheidsbedragen per functie en waarom zijn ze niet voor alle functies gelijk?

Becijferde gemiddelde investeringskost per extra m² BVO aan stadsontwikkeling = €60 / m² BVO

- *obv effectieve investeringskosten stad Gent 2020-2021-2022*
- *getoetst aan een benchmark met (ontwerp-)lastenkaders Brussel, Antwerpen en Mechelen*

Gedifferentieerd op maat van Gent per functie

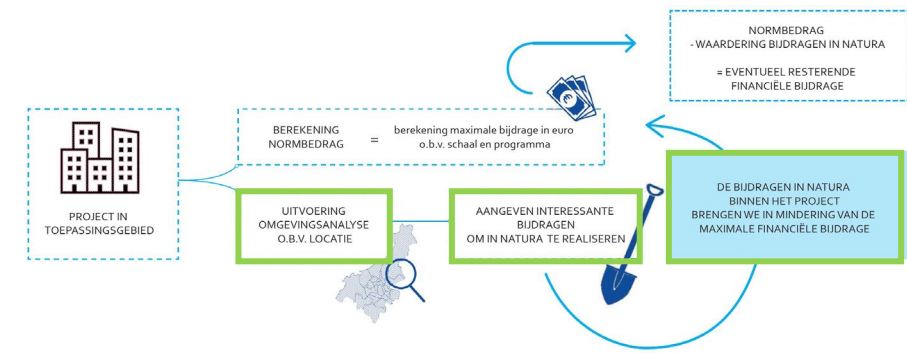
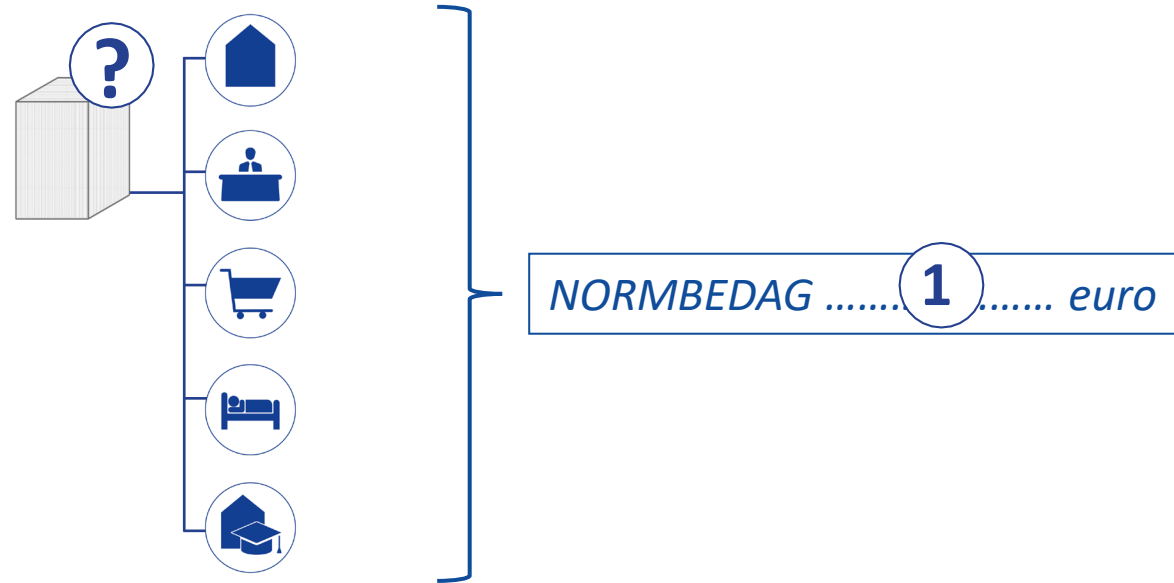
- *in functie van de impact op de brutomarge van het project*
- *in functie van de marktwaarde van de functies in het toepassingsgebied*
- *evenwichtig voor elke functie uit het toepassingsgebied: de absolute impact op de brutomarge bedraagt niet meer dan 2%*

⇒ **Kantoren en kleinhandel** vragen een **lager** normbedrag, **studentenhuisvesting** kan een **hoger** normbedrag dragen, voor **wonen** hanteren we de **gemiddelde investeringskost**

Stimulans voor bijdragen in natura

STAP 1 : wat is in verhouding?

Wat is het berekende normbedrag voor het project?



Stimulans voor bijdragen in natura

STAP 2 : welke bijdragen in natura zijn zinvol?

Welke bijdragen in natura zijn kansrijk in de omgeving van het project?



*projectspecifieke
omgevingsanalyse door stad Gent
o.b.v. locatie van project*

*oplijsting van ruimtelijke
noden in de omgeving van
het project gedetecteerd*

Wat zijn bijdragen in natura?

Onderscheid tussen bijdragen in natura, en elementen die noodzakelijk zijn om het project te kunnen vergunnen

- De **bijdragen in natura** zijn die elementen die we beschouwen als iets **extra's**. Het zijn doorgaans elementen die een meerwaarde betekenen voor de buurt en een positieve bijdrage leveren aan de samenleving. Deze extra's **waarderen** we en brengen we in mindering van het normbedrag.
- Elementen die **noodzakelijk zijn om een project te kunnen vergunnen** zijn geen bijdragen in natura en worden daarom niet in mindering gebracht van het normbedrag:
 - Het kan gaan om **voorwaarden** die gebaseerd zijn op de beoordelingsgronden (art. 4.3.1 VCRO) vanuit verordenende voorschriften of vanuit de goede ruimtelijke ordening, zoals een mix in woningtype, het voorzien van voldoende fietsenstallingen voor het project, ...
 - Het kan ook gaan om elementen **die betrekking hebben op het openbaar domein maar noodzakelijk zijn om het project te doen werken**, zoals de noodzakelijke toegangs- en brandweerwegen, de bezoekersparkeerplaatsen, de noodzakelijke ruimte voor water, ...

Stimulans voor bijdragen in natura

STAP 3 : hoe waarderen we die concreet?

Hoe brengen we bijdragen in natura die in het project vervat zijn, in mindering van het normbedrag?

aan te vragen PROJECT omvat...

Sociale of betaalbare woningen

- verkoop van grond (o.b.v te realiseren BVO) m² a rato **400** euro / m² = euro
- bouwen en verkopen van woningen (BVO) m² a rato **400** euro / m² = euro
- bouwen en verhuren van woningen (BVO) m² a rato **600** euro / m² = euro

Aanleg + kosteloze overdracht openbaar groen

aanleg kan variëren – verschillende bedragen m² a rato **25 / 50 / 95** euro / m² = euro

Publieke doorwaadbaarheid (niet nodig voor het project) m² a rato **150** euro / m² = euro

Buurtparking in publieke ruimte m² a rato **150** euro / m² = euro

Casco-ruimte in functie van voorzieningen m² a rato **1800** euro / m² = euro

Vrijwillige grondafstand m² a rato *schatting* euro / m² = euro

..... (projectspecifieke bijdragen) m² a rato *te bepalen* euro / m² = euro

+

 2 euro

in mindering te brengen want bijdrage in natura

Stimulans voor bijdragen in natura

Hoe bepalen we de kostprijs van bijdragen in natura?

Aanleg en overdracht nieuw openbaar domein:

= Kostprijs aanleg, afgestemd op kwaliteitseisen van de stad – bedragen gebaseerd op eigen stadsprojecten, incl. marges

- **Openbaar groen:** variatie: geen of beperkte aanleg (25€/m²) → eenvoudige aanleg (50€/m²) → volwaardige parkaanleg (€95/m²)
- **Openbare wegenis:** openbaar fiets- en wandelpad, buurtparking, ... (cfr. typebestek en IPOD) (€150 /m²)

Bouw en overdracht ruimte voor gemeenschapsvoorziening:

= Kostprijs realisatie casco-ruimte (€1800 / m²)

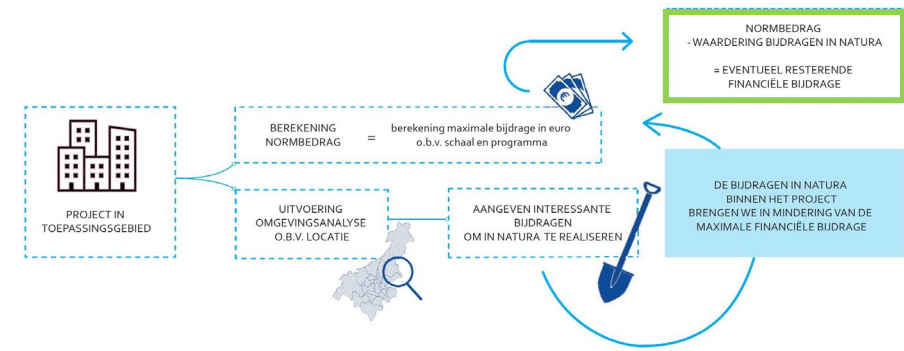
Vrijwillige grondafstand (in functie van realisatie gemeenschapsvoorziening door de overheid zelf):

Op maat bepaald aan de hand van schattingsverslag

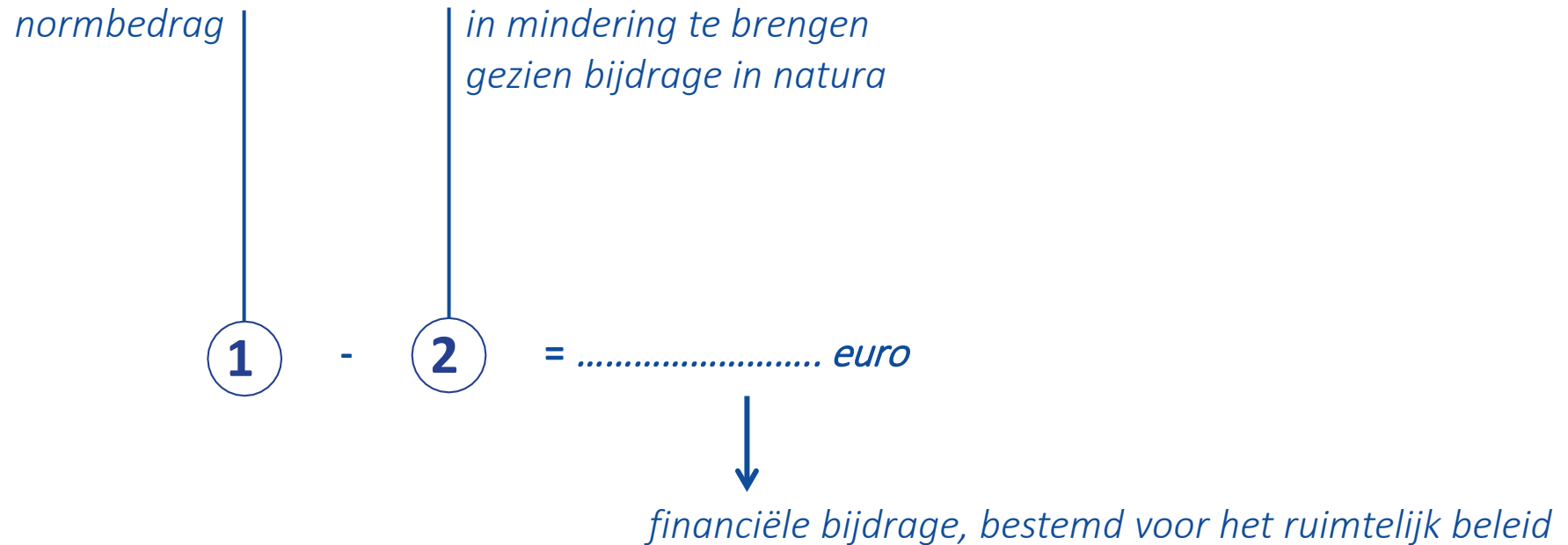
Project specifieke bijdragen op maat: maatwerk

Sociaal wonen: forfaitair bedrag per m² BVO afhankelijk van de realisatievorm. Bedrag houdt rekening met het verlies aan rendement in vergelijking met de realisatie van marktconforme woningen.

Resterende financiële bijdrage



Hoeveel bedraagt de (eventueel) nog resterende financiële bijdrage, na akkoord rond het in natura uit te voeren bijdragepakket?



Andere bepalingen in de verordening

- We bouwen **vrijstellingen** in voor bepaalde projecten die in het verleden reeds bijdroegen, en voor functiewijzigingen binnen de 10 jaar.
- Er zijn ook bepalingen voor de **verdeling van bijdragen bij samenhangende projecten**.
- We voorzien een aantal bijzondere bepalingen voor specifieke gevallen.
- Bij vergunningen voor **zonevreemde handelingen** is een bijdrage decretaal verplicht en vragen we een financiële bijdrage (art. 75 §1, 4° van het omgevingsvergunningendecreet).
- Voor alle bijdragen in natura is een **financiële waarborg** decretaal verplicht (art. 77 van het omgevingsvergunningendecreet).
- De bedragen in de verordening zijn gekoppeld aan de **ABEX-index** en zullen jaarlijks worden aangepast op 1 januari.
- De verordening treedt in werking 10 dagen na publicatie in het Belgisch Staatsblad. We voorzien een voldoende ruime **overgangsbepaling** in functie van lopende voortrajecten: een financiële bijdrage zal pas gevraagd worden voor projecten ingediend vanaf 1 januari 2026.



Meer info, zie webpagina
Een eerlijke bijdrage aan leefbare buurten en
wijken - verordening | Stad Gent