

Contactinfo adviesraad
Stedelijke Woonraad
Botermarkt 1
9000 Gent

Advies gericht aan:
College van Burgemeester en Schepenen
Schepen Tine Heyse

21/03/2024

WORA-ADVIES 2024_03 over het kader voor de verordening stedenbouwkundige lasten

Aard van het advies

- Gunstig
- Gunstig onder voorwaarden
- Ongunstig
- Onthouding

Soort advies

- Verplicht
- Spontaan
- Op vraag van stadsbestuur

Reglement, wet of decreet op basis waarvan advies werd verleend

De Stedelijke Woonraad is een door de Gemeenteraad van 20/10/1997 ingerichte lokale adviesraad. Hij kan advies verlenen op vraag van het stadsbestuur en spontaan advies verlenen op eigen initiatief.

Hier verleent de adviesraad *een advies op vraag van het stadsbestuur*.

Aanleiding/Omkadering (situering/achtergrondinformatie)

Vanuit haar beleid wenst stad Gent een lastensysteem uit te werken dat toelaat om private projectontwikkelingen op een eerlijke manier bij te laten dragen aan de verdere ontwikkeling van de stad. Ze wenst het instrument 'stedenbouwkundige lasten' in te zetten om private projectontwikkelingen een deel van de bijkomende taakstellingen voor de stad - die voortvloeien uit deze private projectontwikkelingen - mee te laten opnemen.

Als vergunningverlenende overheid kan de stad hiervoor gebruik maken van de mogelijkheid om bij het verlenen van omgevingsvergunningen stedenbouwkundige lasten op te leggen aan de aanvrager van de vergunning, beschreven in artikel 75 t.e.m. 77 van het Omgevingsvergunningsdecreet. De inzet van zulke stedenbouwkundige lasten laat bovendien toe om de bijkomende taken voor de overheid zowel in natura te compenseren, alsook financieel.

Om te garanderen dat private projecten op een evenredige en gelijkwaardige wijze bijdragen aan de bijkomende taakstellingen voor de stad Gent, dienen we een meer structurele inzet van stedenbouwkundige lasten te hanteren. We willen een eerlijk en consequent systeem voor ontwikkelen, helemaal op maat van Gent.

Daarom werkte de stad in de loop van 2022 een kader uit voor een toekomstige verordening stedenbouwkundige lasten, met bijhorende rekentool. Ook werkte het studie bureau al een draft verordening uit op basis van het kader.

Wat theoretisch ontwikkeld wordt, wordt eerst getest. Enkele zaken moeten nog verder onderzocht of uitgewerkt worden.

Op 11 mei 2023 werd het plan van aanpak voor deze testperiode voorgesteld aan de leden van het College van Burgemeester en Schepenen.

Er wordt gewerkt op 5 onderzoeksporen:

- SPOOR 1 Verder onderzoek naar betaalbaar wonen in het lastensysteem
- SPOOR 2 Integratie stedenbouwkundige lasten in het omgevingsvergunningstraject
- SPOOR 3 Uitwerken flow financiële lasten en waarborgen in het lasten binnen de stad
- SPOOR 4 Participatie en Communicatie
- SPOOR 5 Van draft naar Ontwerp Verordening

De resultaten van deze sporen worden meegenomen in de verdere uitwerking en aanpassing van het lastenkader, de ontwerp verordening en de rekentool. Zo ook de adviezen van de klankbordgroep uit de vastgoedsector en de adviesraden.

Advies en motivering van het advies

De Stedelijke Woonraad formuleert een gunstig advies onder voorwaarden over het kader voor de verordening stedenbouwkundige lasten:

De leden van de woonraad vragen dat de stedenbouwkundige lasten geen negatieve effecten hebben op het realiseren van een voldoende uitbreiding van het woningaanbod, verwijzend naar de woningbehoefte die geformuleerd is in de woonstudie;

Een percentage sociale woningen zou idealiter moeten kunnen opgelegd worden maar wetend dat het binnen de regelgeving ruimtelijke ordening moeilijk kan afgedwongen worden, stelt de woonraad voor om de bovengrens van het toepassingsgebied te verlagen. In het voorstel stedenbouwkundige lasten is deze bovengrens vastgekleit op 10.000 m². Projecten die groter zijn worden veel meer op maat behandeld waardoor er meer marge ontstaat voor betaalbaar wonen;

De leden van de woonraad betreuren het dat het aspect betaalbaar wonen een keuze blijft in vergelijking met de andere lasten.

Er worden in het ontwerp van de stedenbouwkundige lasten geen elementen ingebracht die sturend zijn om het woonbeleid te realiseren, wat de leden van de woonraad een gemiste kans vinden;

De leden vragen om waakzaam te zijn of de stedenbouwkundige lasten kostenverhogend zullen zijn voor woonprojecten die gebouwd worden waar er geen lasten in natura kunnen gerealiseerd worden. Het ontwerp kader mag niet leiden tot bijkomende kosten, gelet op alle andere beleidskaders die vandaag al gehanteerd worden. Het moet duidelijk zijn welke aspecten als randvoorwaarden moeten worden geboekstaafd en welke als bijkomende taakstelling voor de lokale overheid.

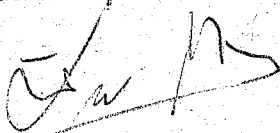
De leden vragen of de inkomsten uit de stedenbouwkundige lasten kunnen besteed worden in functie van betaalbaar wonen.

Hoe kwam dit advies tot stand? Wie werd betrokken bij het advies?

Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning lichtte de context en het kader voor de verordening stedenbouwkundige lasten toe op en gezamenlijk vooraf afgesproken moment (5/3/2024) aan de leden van de WORA en de GECORO.
Het advies vanuit de WORA werd opgemaakt op de plenaire WORA-vergadering van 21/03/2024.

De adviesraad is vertrouwd met de Beleidsnota Wonen.

Hoogachtend



Willy Du Bois
Voorzitter Stedelijke Woonraad

