

Verslag GECORO-overleg van dinsdag 2 april 2024

Voorzitter	Mieke Paelinck
Commissieleden	Agneessens Jean-François, Bekaert Godfried, Broeckhove Bart, Callens Michiel, Deforche Pieter, Grietens Erik, Hemelsoet Matthias, Joukes Yves, L'Ecluse Wim, Pisman Ann, Schuddinck Hilde, Van Bossuyt Peter, Van Bruyssel Silke
Stemgerechtigde plaatsvervangers	Aerts Bart, Christiaens Anton, De Wilde Jorik
Niet-stemgerechtigde plaatsvervangers	De Mol Johan
Verontschuldigd	Claus Tristan, Michiels Kris, Huigens Els, Vangansbeke Bart
Afwezig zonder kennisgeving	Bohez Hannah, Vande Maele Joke
Secretariaat – verslaggeving	Jeroen Demuynck (<i>Dienst Stedenbouw en R.P.</i>)
Waarnemers fracties gemeenteraad	
Stedelijke Diensten en stadsbestuur	Philippe Van Wesenbeeck (<i>Dienst Stedenbouw en R.P.</i>)
Externen	
Locatie vergadering	

Timing	Nr.	Agendapunt
18u00 – 18u30		Broodjes
18u30 – 18u30	1.	Openbaarheid van de vergadering
18u30 – 18u35	2.	Deontologische onverenigbaarheden
18u35 – 18u35	3.	Goedkeuring verslag GECORO-overleg van 5 maart 2024
18u35 – 18u35	4.	Mededelingen (vanwege het stadsbestuur) - praktische zaken - opvolging dossiers
18u35 – 19u35	5.	Bespreking voorontwerp stedenbouwkundige lasten
Varia	6.	

Aanvang vergadering: 18u30

Besloten vergadering

Agendapunt 1: Openbaarheid van de vergadering

De aanwezige commissieleden of hun stemgerechtigde plaatsvervangers beslissen unaniem tot het openbaar houden van de vergadering.

Openbare vergadering

Agendapunt 2: Deontologische onverenigbaarheden

Geen enkel commissielid roept een deontologische onverenigbaarheid in m.b.t. de voorliggende agenda van dit overleg.

Agendapunt 3: Goedkeuring verslag GECORO-overleg van [5 maart 2024](#)

(Alle relevante documenten werden vooraf gepubliceerd op het Sharepoint GECORO)

Een plaatsvervanger stelt enkele aanpassingen voor aan het verslag rond mobiliteitsaspecten die in de discussie aan bod kwamen. De aanwezige leden stemmen unaniem in om het verslag goed van de zitting van 5 maart goed te keuren met deze aanvullingen.

Agendapunt 4: Mededelingen (vanwege het stadsbestuur) – praktische zaken

(Alle relevante documenten werden vooraf gepubliceerd op het Sharepoint GECORO)

- > De leden worden herinnerd aan het bezoek aan de tentoonstelling 'Gentse Gronden' in het STAM op 16/04 om 18u30.
 - > De aandacht van de leden wordt gevestigd op het memorandum van AD REM dat werd gedeeld via het sharepoint.
 - > De wijzigingen in het stedelijk algemeen bouwreglement m.b.t. fietsparkeren en de aanpassingen aan de gewestelijke hemelwaterverordening, werden op 25 maart '24 door de gemeenteraad goedgekeurd.
-

Agendapunt 5: bespreking voorontwerp Stedenbouwkundige Lasten

(Alle relevante documenten werden vooraf gepubliceerd op het Sharepoint GECORO)

De voorzitter brengt een korte samenvatting van de discussie bij vorige zitting. Er werd besproken:

- Dat de bedragen moeten worden geïndexeerd
- Dat er nood is aan regie voor voorzieningen via slim ruimtelijk plannen
- Dat het belangrijk is om te focussen op lasten in natura
- Of er wijzigingen nodig zijn aan de vrijstellingen of minderingsprincipes die worden gebruikt
- Welke de beste manier is om met het nabijheidsprincipe om te gaan
- Of facturatie wel gegarandeerd is en of de termijn van 2 jaar niet te lang is.

De voorzitter verwijst naar het advies van de MiNa-raad dat reeds werd opgesteld. De MiNa-raad is positief en wijst o.a. ook op de focus op lasten in natura en doet een voorstel voor een alternatieve gebiedsindeling.

De klankbordvergadering met de vastgoedsector wordt kort toegelicht door **Philippe Van Wesenbeeck (DSRP)**:

- De algemene sfeer in de werkgroep is vrij positief
- De vraag wordt gesteld om het kader meer als beleidstool te gebruiken met differentiatie van de bedragen volgens de noden en honoreren van duurzaamheidsmaatregelen
- Er werden opmerkingen gemaakt rond de prijsberekening van de lasten in natura (o.a. indexatie en de aard/kwaliteit van groenaanleg)
- Er wordt gepeild naar de mogelijkheden om lasten ex situ te realiseren
- Er wordt ook gewezen op de nood van een efficiënt voortraject en de vraag naar overgangsmaatregelen wordt gesteld.

Een lid informeert wat op de klankbordvergadering onder 'duurzaamheidsmaatregelen honoreren' wordt bedoeld.

Philippe (DSRP): De vastgoedsector bedoelt hiermee dat early adopters van vooruitstrevende duurzame technologieën niet gehonoreerd worden voor die engagementen. Ze argumenteren dat je dit bij de lasten in minderheid moet brengen. Het ging hier vooral in kader van woningenbouwprojecten. Dat is alleen in een voortraject niet echt evident mee te nemen.

De leden merken op dat het zinvol kan zijn om ook het opwaarderen van een wijk in die zin mee te nemen, en wijzen erop dat in Antwerpen 'extra' duurzaamheidsmaatregelen worden

meegenomen in mindering in de voortrajecten. Een lid informeert of de 'ex situ' lasten ook verkeersinfrastructuur zouden kunnen zijn.

Philippe (DSRP): ja, dat kan dan bijvoorbeeld een doorsteek zijn of iets anders in termen van infrastructuur.

De voorzitter verwijst ook naar het ontwerp voor Stedenbouwkundige Lasten in Antwerpen waar het openbaar onderzoek werd afgerond op 10 maart '24. De opvallendste zaken worden aangeduid voor de leden:

- De focus ligt op grote projecten (iets groter dan in Gent)
- De stad wordt in 3 zones verdeeld
- Er wordt ook gewerkt met vrijstellingen en afwijkingen, die gedifferentieerd kunnen worden naar thema of gebied
- De financiële lasten gaan naar het stedelijk groenfonds.

De leden merken op dat het groenfonds een bijkomende last is die alleen geldt bij woningbouw. De leden merken ook op dat de opdeling in 3 zones inspirerend is. Deze zones kwamen tot stand na gesprekken met ontwikkelaars die aangaven dat niet overal dezelfde marges gerealiseerd worden op projecten. Dit lijkt de leden een waardevolle te onderzoeken piste in een verder traject. De leden wijzen er ook op dat er niet overal in de stad dezelfde noden bestaan. De leden wijzen er in deze context ook op dat in het voorstel met de clusters er ook 2 clusters ontstaan met een concentratie van achterstand. Het lijkt de leden goed dat als er wijken zijn waar de opbrengsten hoog zijn, dat ook moet kunnen leiden tot investeringen in de wijken met grote noden.

Een lid merkt op dat men op Vlaams niveau het nabijheidsprincipe steeds meer loslaat. In Ruimte voor Gent blijkt al dat er veel noden zijn op sommige plekken. Er lopen momenteel ook enkele grote stadsontwikkelingsprojecten waarbij de Stad ook erg veel lasten draagt, bijvoorbeeld om nieuwe RUP's op te maken. Het lid stelt de vraag of er op stadsniveau enkele strategische prioriteiten aangeduid worden? Kan het nabijheidsprincipe een beetje losgelaten worden? Een lid informeert ook naar het standpunt van de vastgoedsector.

Philippe (DSRP): Is nu niet de bedoeling om regiekosten door te rekenen. We kozen ook bewust voor een kleine schaal omdat de vraag van de vastgoedsector ook is om de lasten zichtbaar te maken, heel lokaal. Voor hen heeft dat ook te maken met duidelijkheid. Daarom kozen wij voor de 25 wijken.

De leden merken op dat de ex situ hier dus slaat op een last die gerealiseerd wordt op een ander perceel maar nog steeds binnen de wijk?

Philippe (DSRP): Ja, dat klopt.

De leden merken ook op dat om stadsbreed te kunnen investeren ook een deel van de lasten niet in natura zouden moeten worden gedragen, terwijl men net géén financiële stromen wil maar lasten in natura.

Philippe (DSRP): Het is in deze ook belangrijk om mee te nemen dat bij grotere projecten er ook een ander soort lasten wordt opgelegd. Bij een erg groot project gaat het dan bijvoorbeeld over infrastructuur zoals scholen of kinderopvang, niet meer over een groenzone of een publieke doorsteek. Die lasten zijn dan ook direct nuttig voor de bredere wijk.

De leden informeren of er een idee is van percentage projecten dat verwacht wordt de lasten niet in natura te dragen?

Philippe (DSRP): We willen eigenlijk echt alleen maar in natura. We leggen vandaag trouwens ook al lasten op, en doen dat in natura. We hebben de projecten die we vandaag lasten opleggen ook nagerekend en het gewicht van de lasten in het ontwerp is vrijwel wat we vandaag ook opleggen.

Een lid drukt waardering uit voor het voorstel van clustering van de wijken omdat dit werkbaarder is. Een ander lid merkt op dat dit voor de vastgoedsector wel ingewikkelder wordt, al is het niet omdat de zone groter wordt dat de lasten daarom ook minder lokaal gerealiseerd moeten worden. Een lid vraagt, gezien de financiële lasten gebruikt kunnen worden kunnen worden om planschade te betalen, of hier niet te veel middelen zullen naartoe gaan?

Philippe (DSRP): Eerst en vooral, willen we maximaal gaan voor lasten in natura. Pas wanneer lasten niet in natura gedragen kunnen worden, ook niet ex situ, dan pas willen we een financiële last overwegen. We gaan nooit met een financiële pot zitten. Maar de leden halen iets terecht aan omtrent de planschade. Er zal geen herbestemming meer zijn maar een zachte functie. Dat is gewoon niet betaalbaar meer.

Een lid stelt de vraag of een ontwikkelaar dan een grond zou verwerven en die zelf dan zou kunnen herbestemmen als last? Of zou een grondruil kunnen? Een lid informeert ook waar de financiële opbrengst heen gaat, als er in uitzonderlijke gevallen toch een dan financiële last wordt opgelegd?

Philippe (DSRP): Ja, dat kan zou beide kunnen, als die persoon kan aantonen dat er een meerwaarde is voor de Stad. Ik begrijp van de collega's van de boekhouding, dat er per wijk een aparte budgetlijn komt. Dat wordt dan per wijk een soort programma-enveloppe. Zoals er vandaag een enveloppe bestaat voor wijkvernieuwingsprojecten.

De leden merken op dat er per wijkenveloppe duidelijk zal moeten worden vastgelegd welke projecten hiermee gerealiseerd moeten worden. De leden wijzen ook het belang van overleg in het bepalen van lasten.

Philippe (DSRP): Dat is uiteraard belangrijk. Het is vooral ook belangrijk dat er duidelijkheid is voor de private partners. Met de rekentool kunnen ze op voorhand berekenen wat hun lasten zullen zijn en weten ze zelf ook hoeveel ze kunnen bieden bij het verwerven van gronden.

Een lid merkt op dat een vraag van de vastgoedsector is om te differentiëren en lagere lasten te vragen wanneer 'de nood het hoogst is'. Er is een nood aan studentenhuisvesting bijvoorbeeld, maar de winsten in die sector liggen ook erg hoog, terwijl grote studentencomplexen ook veel lasten creëren voor de stad en de omwonenden. Een lid nuanceert dat de winsten niet worden geboekt op basiskamers, maar op wel de luxekamers. De vraag wordt ook gesteld of de lasten die vandaag zijn opgelegd aan ontwikkelaars van studentenvoorzieningen ook zijn doorgerekend?

Philippe (DSRP): Wij kunnen geen onderscheid maken tussen basiskamers en luxekamers. En ja, en de lasten in het ontwerp (de hogere tarieven voor studentenkamers) zijn doorgerekend. Ook Idea Consult volgde in die redenering. Ik denk ook dat de maatschappelijke kost van deze ontwikkelingen groter is.

De leden menen dat het voorstel met de hogere lasten voor ontwikkeling van studentenhuysvesting goed is.

De leden verklaren zich akkoord met de focus op lasten in natura. Een lid merkt op dat het misschien nuttig is mocht een omvorming van kantoorachtigen naar kantoren kunnen tegengehouden worden. Bij ontwikkeling als kantoorachtige draag je geen lasten, die zijn ook inpasbaarder door een ander verkeersprofiel, maar als het dan in de praktijk kantoren worden is de vermindering van lasten eigenlijk niet correct. Het is ook een overtreding van de voorschriften in het RUP.

Philippe (DSRP): Ja, je ziet dat bijvoorbeeld in het verschil in 'kantoorachtigen' op het eilandje Zwijnaarde (vooral labo's) en die aan 'the loop'.

De leden menen dat kantoorachtigen misschien een lagere lasten moeten dragen maar ze helemaal vrijstellen lijkt niet wenselijk. De leden vragen of er al eens lasten zijn opgelegd aan kantoorachtigen.

Philippe (DSRP): Neen, ik denk dat we telkens de grote maatschappelijke investeringen hebben kunnen verankeren in een RUP (zoals bij de KBC-toren of RUP oude dokken)

en dat er geen bijkomende lasten zijn opgelegd. Daar is dan telkens een grondafstand gebeurd.

De leden vragen verduidelijking over het feit dat de ontwikkelaars inspanningen in het kader van een RUP in mindering mogen brengen op hun lasten.

Philippe (DSRP): Ja, dat is zo. Die inspanningen die zijn ook verrekend. Het gaat dan bijvoorbeeld over grote overdachten naar openbaar domein zoals de 2 Batavia bruggen, die worden meegenomen. In een RUP heb je bijvoorbeeld ook al een groennorm en je kan niet blijven rekenen. Het zou inderdaad een nuttige oefening zijn om na te rekenen of er een 'extra' te innen last zou overblijven.

Als we kijken naar het RUP Afrikalaan, daar werden al groenzones aangeduid. En we weten vandaag al dat als deze zones zouden ontwikkeld worden en overgedragen worden aan de overheid, dat dit, gezien de grote oppervlaktes die kunnen gerealiseerd worden, als last te weinig zou zijn. Bij realisatie van projecten zal de ontwikkelaar dus nog extra lasten, zoals budgetwonen of casco ruimtes voor voorzieningen, moeten dragen boven op het ontwikkelen en overdragen van deze groenzones. In een RUP kan je ook geen lasten opleggen, alleen zoneren. Een groenzone, verkeersinfrastructuur aanduiden dat is simpel maar een zone voor sociaal wonen aanduiden is dat niet.

Een lid wijst erop dat het nefast zou zijn als een ontwikkelaar voor de berekening stedenbouwkundige lasten in mindering kan brengen wanneer er sociale huisvesting gebouwd wordt op een grond die gezoneerd is voor sociale huisvesting. Bij de ontwikkeling komt de meerwaarde door de realisatie van de bestemming, daar moeten ook lasten kunnen aan gekoppeld worden, zoals de voordracht van groenzones of verkeersinfrastructuur.

Philippe (DSRP): Ja, dat is zo. Maar zoals we vorige keer hebben gezegd, we hebben daar zelf ook echt nog moeite mee hoe we dat juridisch moeten aanpakken. Nu is het zo dat, wanneer je een woonontwikkeling hebt, en je een deel van jouw project inricht als sociaal wonen dat daar mee rekening wordt gehouden voor je lasten. Je mag dan een verlies aan marktwaarde in mindering brengen. Maar dus niet bij ontwikkeling van een gebied dat voor sociaal wonen is bestemd.

In de methodologie stipt een lid nog aan dat het interessant zou kunnen zijn om een mobiliteitsindex te gebruiken om in te schatten wat de last van de Stad is in het voorzien van mobiliteit en openbaar vervoer. Ook andere differentiaties op basis van locatie lijken de leden wenselijk maar er is begrip dat de Stad voor 1 bedrag en duidelijkheid kiest. Een lid wijst op het belang van robuust groen. Als er een groenlast is dan moet dat wel klimaatbestendig groen zijn.

Philippe (DSRP): Met robuust bedoelen wij ook klimaatbestendig. In die zin dat we niet extra graszones willen maar dat we zaken willen die we ontbreken, waterbufferingszones, natuurgebieden ...

De leden drukken ook hun bezorgdheid uit over de mogelijkheid om projecten kunstmatig op te delen in tijd en ruimte om lasten te ontwijken. Er wordt opgemerkt dat de termijn 2 jaar langer zou moeten zijn maar de leden gaan akkoord met de ondergrenzen. De leden bespreken het systeem met waarborgen als stok achter de deur tegen niet-uitvoering. Tot slot stellen de leden de vraag of er binnen 4 jaar een evaluatie kan gemaakt worden met terugkoppeling Gecoro.

Afspraken:

- » Het verslag van de vergadering zal tegen 15/04 ter ondersteuning overgemaakt worden aan DSRP met de belangrijkste aandachtpunten van de discussie.

Agendapunt 7: Varia

EINDE : 20u15