



---

**2024\_CBS\_06778 Ontwerp van stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent - een eerlijke bijdrage aan leefbare buurten en wijken - Goedkeuring**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 juli 2024

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen  
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56, § 2
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, artikel 2.3.3 §2
- Het Omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014, artikel 75

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, artikel 2.3.3 §2
- Het Omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014, artikel 75

**Motivering**

**Beleidscontext**

Ruimte voor Gent en het bestuursakkoord stellen een evenwichtige groei van onze Stad voorop. Zowel Ruimte voor Gent als het bestuursakkoord hebben daarbij oog voor de uitdaging van een evenredige groei van gemeenschapsvoorzieningen, een betaalbaar en divers woonaanbod, openbare groenzones en een duurzame mobiliteit en openbaar domein. Deze voorzieningen worden niet zonder meer vanuit de markt opgenomen en zijn een duidelijke taakstelling voor de (stedelijke) overheid.

In de beleidsnota 'Stedenbouw, Architectuur, Publieke Ruimte, Mobiliteit, Historisch Patrimonium en Erfgoed' van schepen Watteeuw staat het als volgt geformuleerd:

*"De verdere ontwikkeling van de stad vraagt veel investeringen, maar levert ook op. We willen de kosten en de opbrengsten eerlijk verdeeld zien. Daarbij willen we ook een evenwichtige groei van de stad. Dat laatste betekent dat er ook oog moet zijn voor betaalbaar wonen, duurzame mobiliteit, de spreiding en het aanbod aan voorzieningen en groen in de nabijheid. Het*

*instrument van de stedenbouwkundige lasten kan zorgen voor een sterke maar evenwichtige ontwikkelingsdynamiek, gericht op leefkwaliteit en ruimteneutraliteit. Private projectontwikkelingen stuwen de groei van de stad en dragen er, als de opgelegde lasten gerealiseerd worden, ook wezenlijk aan bij. De realisatie van nieuwe woonontwikkelingen speelt zo onmiddellijk in op de noden en verwachtingen, onder meer op vlak van onderwijs en kinderopvang, infrastructuur, diverse voorzieningen, groen en ontspanning”*

Op basis van deze beleidsintenties werd een traject tot opmaak van een verordening opgestart.

### **Doorlopen traject**

Op 17 september 2020 ging het college akkoord met de indiening van het projectvoorstel binnen de oproep voor het pilootproject 'Stedenbouwkundige lasten' van het Departement Omgeving. In navolging daarvan werd op 25 november 2021 een bestek goedgekeurd voor de **opmaak van een kader, een verordening en een modelberekening voor stedenbouwkundige lasten**. De opdracht werd op 10 februari 2022 aan Atelier Romain gegund.

Op 6 april 2023 nam het College kennis van de afronding van de opdracht van Atelier Romain die resulteerde in een visienota met bijhorend voorstel van verordening en rekentool.

De documenten waren een goede basis, maar diepgaander onderzoek naar de effecten van het instrument was nodig vooraleer we de officiële goedkeuringsprocedure konden opstarten. Daarom werd een **testperiode van 1 jaar** aangevat (van mei 2023 tot en met april 2024), dat werkte op 5 sporen:

1. verder onderzoek naar sociaal en betaalbaar wonen in het systeem
2. integratie van de stedenbouwkundige lasten in het omgevingsvergunningstraject
3. uitwerking van de financiële flow binnen de stad
4. participatie en communicatie
5. uitwerken van de draft verordening tot een ontwerp verordening

Met betrekking tot **spoor 1** bleek dat de meest optimale keuze is om de realisatie van sociale of budgethuurwoningen op een gelijkaardige manier te behandelen als andere bijdragen: deze realisaties worden in mindering gebracht van het normbedrag. Per realisatieformule werd een forfaitair bedrag bepaald, dat rekening houdt met het verschil aan opbrengst voor de ontwikkelaar door het niet kunnen realiseren van marktconforme woningen.

Voor **spoor 2** werkten we voor de verschillende types projecten binnen het toepassingsgebied (C - D - E-projecten) een processchema uit, dat aangeeft wanneer en op welke manier de stedenbouwkundige bijdragen in het voortraject aan bod komen, en hoe de beslissingen hierrond tot stand komen. Daarnaast hebben we een hele range aan projecten getest, om zowel het proces als de inhoud te testen. Waar nodig stuurden we bij.

Bij **spoor 3** werkten we de volledige financiële (stadsinterne) flow uit, zodat eens de verordening is goedgekeurd, de keuzes en de financiële opvolging voor de verschillende projecten vlot kan gebeuren over de diensten heen. We stelden het proces voor de waarborg van de bijdragen in natura en voor het innen van de financiële bijdrage op punt. Voor de opvolging van de (keuzes van de) besteding van de geïnde financiële bijdragen bepaalden we de uitgangspunten.

**Spoor 4** omvatte een intensief traject van participatie, zowel intern binnen de stad als extern. De externe participatie gebeurde via toelichtingen aan de adviesraden en klankbordgroepen met de vastgoedsector, samengesteld uit een brede waaier van projectontwikkelaars actief in

het Gentse.

Doorheen het traject van opmaak van het systeem en de testperiode, kwamen we 4 keer samen met de klankbordgroep (oktober 2022, augustus 2023, september 2023 en maart 2024). De Gecoro, die in de hierop volgende officiële goedkeuringsprocedure een decretale rol heeft, werd 2 maal bevestigd (juni 2023 en maart 2024). In maart 2024 kregen de minaraad en de woonraad de kans om aan te sluiten bij de Gecoro, en advies uit te brengen. We hebben maximaal getracht rekening te houden met hun bezorgdheden en suggesties, en verduidelijkten waarom we sommige zaken niet meenamen. Ook in de hierop volgende officiële procedure zullen we dezelfde adviesraden en klankbordgroep blijven betrekken en advies vragen.

**Spoor 5** is het sluitstuk van de hele oefening, waarin de conclusies uit de verschillende sporen werden verwerkt in het getrappt bijdragesysteem dat de basis vormt voor de ontwerpverordening die nu ter goedkeuring voorligt.

De voortgang van dit hele traject werd zowel politiek, als ambtelijk intens begeleid en besproken. Dit traject werd op 2 mei 2024 met succes beëindigd.

### **Ontwerp verordening stedenbouwkundige bijdragen**

Vanuit haar beleid werkte de Stad Gent een consequent en transparant systeem uit om projecten op een eerlijke en evenwichtige manier bij te laten dragen aan de verdere ontwikkeling van de stad.

We maken hiervoor gebruik van het instrument van de stedenbouwkundige lasten zoals omschreven in de artikelen 75 t/m 77 van het Omgevingsvergunningsdecreet. Deze artikels voorzien de mogelijkheid om projecten te laten bijdragen aan de bijkomende taken voor de overheid die voortvloeien uit vergunde projecten. Dat bijdragen kan zowel in natura als financieel. Om een financiële bijdrage te kunnen opleggen, is echter een verordening nodig, en deze mogelijkheid willen we benutten.

Daarom werkte de Stad Gent een verordening "stedenbouwkundige bijdragen" uit.

Het doel van de verordening is om een proportionele bijdrage te vragen die evenredig is aan de omvang van elk project, de bijkomende taken die het project meebrengt voor de overheid, en de voordelen voor de ontwikkelaar. Deze verordening vertrekt daarvoor vanuit de berekening van het 'normbedrag', een maximale financiële bijdrage die afgestemd is op het voorziene programma en de omvang ervan. Deze berekening is niet het einddoel van deze verordening, maar veeleer één stap in een volledige redenering om de lat voor alle projecten van een zekere omvang en met een bepaald programma zoveel mogelijk gelijk te leggen.

Daarbij wenst de Stad Gent zoveel mogelijk in natura te laten integreren in het project omwille van de onmiddellijke meerwaarde voor de omgeving. Die bijdrage in natura, zoals de aanleg van een openbare groenzone, een nieuwe fietsdoorsteek, de bouw van een buurtfietsenstalling en dergelijke meer, waarden we en trekken we af van de theoretische maximale financiële bijdrage die een project met zich mee brengt. De integratie van sociale woningen of budgethuurwoningen brengen we op een gelijkaardige manier in mindering.

Als de bijdrage in natura bij een project onvoldoende is in verhouding tot het normbedrag voor dat project, zal in de vergunning een financiële bijdrage opgelegd worden ter waarde van het verschil tussen beide. Die geldsom draagt net als de bijdrage in natura bij aan het ruimtelijk beleid van de Stad Gent (zie artikel 75§4 van het Omgevingsvergunningsdecreet).

### *Welke projecten brengen bijkomende overheidstaken met zich mee?*

Heel wat projecten brengen bijkomende overheidstaken met zich mee. We kiezen ervoor om voor projecten die bepaalde functies bevatten (wonen, kleinhandel, hotels, kantoren en studentenhuisvesting) en een zekere omvang hebben, duidelijke spelregels vast te leggen in deze verordening, en daarbij de mogelijkheid te creëren om een financiële bijdrage op te leggen (deel 2 van de verordening). Ook voor de verplichte lasten bij toepassing van zonevreemde bepalingen willen we een geldsom als last kunnen opleggen (deel 3 van de verordening). Voor projecten buiten dit specifieke toepassingsgebied zullen we geen financiële bijdrage vragen. Evenmin aan initiatiefnemers zoals sogent en Thuispunt Gent. Voor deze projecten zullen we op maat van het project bekijken welke bijdrage logisch en verantwoord is in natura.

Het in deze verordening verder uitgewerkt evenwichtige bijdragesysteem houdt ook rekening met contractuele of vrijwillige maatschappelijke engagementen binnen bepaalde ontwikkelingen zoals de realisatie van sociale of budgethuurwoningen of overeenkomsten in het kader van een brownfieldconvenant.

De verordening bevat ook een overgangsbepaling om het voortraject van lopende projecten die nog geen rekening konden houden met deze voorschriften te kunnen afronden.

### **Bijhorende hulpmiddelen**

Naast de verordening voorzien we twee hulpmiddelen om het systeem zoals beschreven in deel 2 van de verordening gemakkelijk te kunnen hanteren. Het eerste hulpmiddel is een rekentool, die de initiatiefnemer in staat stelt het normbedrag te berekenen en de bijdragen in natura in mindering te brengen. Een tweede hulpmiddel is een beknopte handleiding die op eenvoudige wijze het systeem uitlegt. Deze twee hulpmiddelen krijgen geen verordenend karakter. Je vindt ze in bijlage bij dit collegebesluit.

### **Communicatieplan**

Stedenbouwkundige bijdragen leveren een positieve bijdrage aan de samenleving en dat willen we ook in de verf zetten via een gericht communicatieplan. Met deze communicatie willen we volgende doelstellingen bereiken:

- kennis van de verordening: belangrijk is dat bouwprofessionals zich kunnen voorbereiden op wat eraan komt, wat de implicaties zijn
- inzicht in de visie, waarom de Stad deze verordening heeft opgemaakt
- draagvlak creëren, positieve houding tegenover de visie: transparantie is hierbij belangrijk, mensen moeten ruim de kans krijgen om te kunnen reageren en toegang hebben tot duidelijke informatie
- draagvlak creëren voor verdichtingsprojecten, omdat ze beter ingebed zijn in de buurt

We hebben aandacht voor verschillende doelgroepen (adviesraden, bouwprofessionals, bewoners en intern) en stemmen onze communicatie daarop af.

De website is de belangrijkste informatiebron en biedt alle informatie op een heldere manier. Daarnaast plannen we ook een infomoment net voor de start van het openbaar onderzoek dat we plannen in november - december 2024.

Het gedetailleerde communicatieplan zit in bijlage bij dit collegebesluit.

### **Plan-m.e.r.-screening**

Een stedenbouwkundige verordening moet in bepaalde gevallen onderworpen worden aan een plan-milieueffectrapport of aan een screeningsprocedure.

De rechtspraak hierover is de laatste jaren strenger geworden, en verplicht elk plan of programma dat het kader kan vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project, te onderwerpen aan een plan-milieueffectrapportage. Zo vormt bv het bouwreglement (ABR) van de Stad Gent een kader (dit is een geheel van normen of criteria) waaraan een project getoetst moet worden om een vergunning te kunnen krijgen. Het ABR van de Stad Gent is om die reden in 2022 onderworpen aan een plan-m.e.r.-screening, op aangeven van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Voor de in dit besluit voorgestelde verordening moet eveneens onderzocht worden of deze een kader vormt waaraan het project getoetst moet worden om een vergunning te kunnen krijgen. Op Vlaams niveau is dit vraagstuk al onderzocht: de Vlaamse overheid hanteert het standpunt dat een verordening die enkel opgemaakt worden in toepassing van artikel 75 van het omgevingsvergunningendecreet, en die dus enkel regels oplegt omtrent lasten die mogen opgelegd worden in het kader van de vergunningverlening, geen beoordelingskader vormt voor individuele vergunningverlening, zodat dergelijke verordeningen niet vallen onder het toepassingsgebied van de plan-milieueffectrapportage.

Eenzelfde vraag rijst met betrekking tot de opmaak van een passende beoordeling in het kader van de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn. Omdat deze verordening geen toetsingskader of beoordelingsregels bevat voor het afleveren van een vergunning, maar enkel de aard en de omvang van een bijdrage (last) bepaalt, kunnen wij met zekerheid stellen dat deze verordening geen significante effecten kan hebben op beschermde soorten en habitattypes in habitat- en vogelrichtlijngebieden, zodat geen passende beoordeling vereist is.

Wij sluiten ons over de ganse lijn aan bij dit standpunt van de Vlaamse overheid, en onderwerpen deze verordening dan ook niet aan een plan-milieueffectrapport, noch aan een plan-m.e.r.-screeningsprocedure, en evenmin aan een passende beoordeling.

### **Procedureel & timing**

Het ontwerp van verordening wordt aan een openbaar onderzoek onderworpen en verplicht voor advies overgemaakt aan het Departement Omgeving, de Deputatie en de Gecoro. We stellen voor het openbaar onderzoek aan te kondigen in het stadsmagazine van oktober, zodat het in de loop van november - december kan doorgaan. Vlak voor het openbaar onderzoek voorzien we een algemeen infomoment en parallel met het openbaar onderzoek organiseren we de adviesronde.

Het openbaar onderzoek houdt volgende onderdelen in:

- aankondiging in het Stadsmagazine
- aankondiging via publicatie in het Belgisch Staatsblad
- aankondiging en publicatie van de goedgekeurde stukken op de website van de stad
- mogelijkheid tot inzage aan de Balie Bouwen

Na afloop van de adviesronde en het openbaar onderzoek en na de verwerking van de adviezen en eventuele bezwaren, leggen we het definitief ontwerp voor aan de gemeenteraad om definitief te worden vastgesteld.

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- 20240704\_Ontwerp Verordening Stedenbouwkundige Bijdragen.pdf (deel van de beslissing)
- 20240704\_Communicatieplan Stedenbouwkundige Bijdragen.pdf
- 20240704\_Beknopte handleiding Stedenbouwkundige Bijdragen.pdf
- 20240704\_Rekentool bij het bijdragensysteem van Gent.xlsm

### **Beslissing**

#### **Beslist het volgende:**

##### **Artikel 1:**

Keurt het ontwerp van stedenbouwkundige verordening "Stedenbouwkundige Bijdragen Stad Gent, een eerlijke bijdrage aan leefbare buurten en wijken" zoals opgenomen in bijlage bij dit besluit, goed.

##### **Artikel 2:**

Legt het ontwerp van stedenbouwkundige verordening ter advies voor aan het Departement Omgeving, de Deputatie en aan de GECORO en onderwerpt het aan een openbaar onderzoek van 30 dagen.

2024\_CBS\_06778 - Ontwerp van stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent - een eerlijke bijdrage aan leefbare buurten en wijken



# Een eerlijke bijdrage aan leefbare buurten en wijken

Verordening stedenbouwkundige bijdragen Stad Gent

Ontwerp – juni 2024



## Verordening stedenbouwkundige bijdragen Stad Gent

- > Vastgesteld door de gemeenteraad op XXX
  - *Bekendgemaakt op de website van de Stad Gent op XXX*
  - *Gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op XXX*

## Toepassingsgebied

Alle artikels zijn van toepassing op het hele grondgebied van Gent.

## Leeswijzer

De Stad Gent kiest er voor om deze voorschriften op een transparante en duidelijke manier uit te leggen. Daarom vind je naast de verordenende bepalingen ook toelichtingen bij de voorschriften. Deze toelichting kan in de vorm van tekst zijn, maar waar nodig verduidelijken ook tekeningen de voorschriften.

Daarnaast vind je op de website van de Stad Gent ook enkele handige hulpmiddelen en meer info over de totstandkoming van deze verordening.

# Inhoud

<b>Toepassingsgebied</b>	2
<b>Leeswijzer</b>	2
<b>INLEIDING</b>	<b>6</b>
<b>DEEL 1 ALGEMENE BEPALINGEN</b>	<b>7</b>
Artikel 1.1 Definities	7
Artikel 1.2 Niet in deel 2 gevatte projecten (kleinere projecten en andere functies)	9
Artikel 1.3 Vrijstelling van financiële bijdragen voorzien in deel 2 voor projecten van bepaalde initiatiefnemers	9
Artikel 1.4 Decretaal verplichte lasten bij toepassing van hoofdstuk 4 van titel IV VCRO (afwijkingsregels)	10
<b>DEEL 2 EEN EVENWICHTIG SYSTEEM VAN BIJDRAGEN AAN LEEFBARE BUURTEN EN WIJKEN</b>	<b>11</b>
<b>Hoofdstuk 1 Algemeen – toepassingsgebied van deel 2 van de verordening</b>	<b>11</b>
Artikel 2.1 Voorkeur voor integratie van de bijdrage aan leefbare buurten en wijken in het project zelf – bijdrage in natura	11
Artikel 2.2 Programma en omvang van de projecten	11
Artikel 2.3 Ons getrapt systeem in een notendop	13
Artikel 2.4 Meerdere deelprojecten of functies in één project	13
Artikel 2.5 Bijdrage aan leefbare buurten en wijken bij projecten boven de bovengrens	13
<b>Hoofdstuk 2 Berekening van het normbedrag</b>	<b>14</b>
Artikel 2.6 Basis voor de berekening van het normbedrag	14
Artikel 2.7 Berekening BVO bij verkavelingen	15
Artikel 2.8 Vermindering bij erfgoedpanden	15
Artikel 2.9 Eenheidsbedragen per functie en berekening normbedrag	16

Verordening stedenbouwkundige bijdragen Stad Gent

<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Stimulans voor bijdragen in natura</b>	<b>16</b>
Artikel 2.10	Principe	16
Artikel 2.11	Waardering bijdragen in natura	19
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Vrijstellingen, samenhang van projecten en bijzondere bepalingen</b>	<b>20</b>
Artikel 2.12	Vrijstelling voor projecten in een verkaveling goedgekeurd voor inwerkingtreding van deze verordening	20
Artikel 2.13	Vrijstelling voor projecten in een verkaveling goedgekeurd na inwerkingtreding van deze verordening	21
Artikel 2.14	Vrijstelling voor projecten die al een bijdrage in de zin van deel 2 leverden	21
Artikel 2.15	Verdeling van bijdragen bij samenhangende projecten	22
Artikel 2.16	Bijzondere bepalingen	23
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Bijdragen door het betalen van een geldsom</b>	<b>24</b>
Artikel 2.17	Berekening en vermelding financiële bijdrage in de omgevingsvergunning	24
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Gevolgen van het niet nakomen van verbintenissen</b>	<b>25</b>
Artikel 2.18	Voorwaardelijk karakter van verminderingen	25
<b>DEEL 3</b>	<b>FINANCIËLE BIJDRAGEN BIJ ZONEVREEMDE BEPALINGEN</b>	<b>26</b>
Artikel 3.1	Forfaitaire bedragen bij toepassing van artikel 1.4	26
<b>DEEL 4</b>	<b>WAARBORGEN VOOR LASTEN IN NATURA</b>	<b>28</b>
Artikel 4.1	Verplichte waarborg voor lasten in natura	28
<b>DEEL 5</b>	<b>INWERKINGTREDING, VERPLICHTE BIJLAGEN EN INDEXERING BEDRAGEN</b>	<b>29</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Bijlagen en info toe te voegen aan een vergunningsaanvraag</b>	<b>29</b>
Artikel 5.1	Bijlagen en extra motivatie	29
Artikel 5.2	Extra informatie op de plannen in functie van de toetsing	30
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Inwerkingtreding</b>	<b>30</b>
Artikel 5.3	Inwerkingtreding	30
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Indexering gehanteerde bedragen</b>	<b>31</b>

Verordening stedenbouwkundige bijdragen Stad Gent

Artikel 5.4	Actualisering van de gehanteerde bedragen	31
<b>COLOFON</b>		<b>32</b>
Balie Bouwen		32

# Inleiding

Vanuit haar beleid werkte de Stad Gent een consequent en transparant systeem uit om projecten op een eerlijke en evenwichtige manier bij te laten dragen aan de verdere ontwikkeling van de stad.

We maken hiervoor gebruik van het instrument van de stedenbouwkundige lasten zoals omschreven in de artikelen 75 t/m 77 van het Omgevingsvergunningsdecreet. Deze artikels voorzien de mogelijkheid om projecten te laten bijdragen aan de bijkomende taken voor de overheid die voortvloeien uit vergunde projecten. Dat bijdragen kan zowel in natura als financieel. Om een financiële bijdrage te kunnen opleggen, is echter een verordening nodig, en deze mogelijkheid willen we benutten.

Het doel van de verordening is om een proportionele bijdrage te vragen die evenredig is aan de omvang van elk project, de bijkomende taken die het project meebrengt voor de overheid, en de voordelen voor de ontwikkelaar. Deze verordening vertrekt daarvoor vanuit de berekening van het 'normbedrag', een maximale financiële bijdrage die afgestemd is op het voorziene programma en de omvang ervan. Deze berekening is niet het einddoel van deze verordening, maar veeleer één stap in een volledige redenering om de lat voor alle projecten van een zekere omvang en met een bepaald programma zoveel mogelijk gelijk te leggen.

Daarbij wenst de Stad Gent zoveel mogelijk in natura te laten integreren in het project omwille van de onmiddellijke meerwaarde voor de omgeving. Die bijdrage in natura, zoals de aanleg van een openbare groenzone, een nieuwe fietsdoorsteek, de bouw van een buurtfietsenstalling en dergelijke meer, waarderen we en trekken we af van de theoretische maximale financiële bijdrage die een project met zich mee brengt. De integratie van sociale

woningen of budgethuurwoningen brengen we op een gelijkaardige manier in mindering.

Als de bijdrage in natura bij een project onvoldoende is in verhouding tot het normbedrag voor dat project, zal in de vergunning een financiële bijdrage opgelegd worden ter waarde van het verschil tussen beide. Die geldsom draagt net als de bijdrage in natura bij aan het ruimtelijk beleid van de Stad Gent (zie artikel 75§4 van het Omgevingsvergunningsdecreet).

Welke projecten brengen bijkomende overheidstaken met zich mee?

Heel wat projecten brengen bijkomende overheidstaken met zich mee. We kiezen ervoor om voor projecten die bepaalde functies bevatten (wonen, kleinhandel, hotels, kantoren en studentenhuisvesting) en een zekere omvang hebben, duidelijke spelregels vast te leggen in deze verordening, en daarbij de mogelijkheid te creëren om een financiële bijdrage op te leggen (deel 2). Ook voor de verplichte lasten bij toepassing van zonevremde bepalingen willen we een geldsom als last kunnen opleggen (deel 3). Voor projecten buiten dit specifieke toepassingsgebied zullen we geen financiële bijdrage opleggen. Evenmin aan initiatiefnemers zoals sogent en Thuispunt Gent. Voor deze projecten zullen we op maat van het project bekijken welke bijdrage logisch en verantwoord is in natura.

Het in deze verordening verder uitgewerkt evenwichtige bijdragesysteem houdt ook rekening met contractuele of vrijwillige maatschappelijke engagementen binnen bepaalde ontwikkelingen zoals de realisatie van sociale of budgethuurwoningen of overeenkomsten in het kader van een brownfieldconvenant.

# Deel 1 Algemene bepalingen

## Artikel 1.1 Definities

### Voorschrift

**functie wonen:** het gehuisvest zijn van een persoon of een groep van samenlevende personen in een woning. Worden niet beschouwd als woningen: entiteiten die deel uitmaken van

- a) toeristische accommodaties
- b) collectieve verblijfsaccommodaties, zoals de tehuizen voor bejaarden, de verpleeginrichtingen, de kazernes, de internaten, verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door erkende onderwijsinstellingen, de kloosters, de opvangcentra, de gevangenissen, ...
- c) grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen, bestaande uit minstens 30 entiteiten die enkel verhuurd worden aan studenten ingeschreven in het hoger onderwijs

**functie kantoor:** privédienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. Kantoorlokalen of -gebouwen bij een productie-, industrieel, logistiek of vergelijkbaar bedrijf uitsluitend aangevraagd in functie van de eigen bedrijfsvoering, vallen hier niet onder.

**functie kleinhandel:** activiteit die bestaat uit het te koop aanbieden of wederverkopen van goederen aan consumenten

**functie hotel:** toeristische accommodatie waarin reizigers tegen betaling op een kamer kunnen overnachten

**functie studentenhuysvesting:** grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, die enkel verhuurd wordt aan studenten ingeschreven in het hoger onderwijs

### **BVO: bruto vloeroppervlakte**

De bruto vloeroppervlakte van iedere bouwlaag is de som van de aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimtes van het gebouw.

Bij gebouwen met meerdere functies, wordt de BVO per functie als volgt berekend:

- > De scheiding tussen de functies situeert zich op de helft van de scheidende muur.
- > Circulatierruimtes en andere gedeelde ruimtes (bv. technische ruimte, berging, ...) worden meegeteld bij de BVO van de functie die overwegend aanwezig is op die bouwlaag.

- > De gemeenschappelijke delen op verdiepingen waar verder geen BVO's voorkomen voor de gevatte functies (bv. een fitnessruimte in de kelder die zowel door de woon- als kantoorfuncties erboven kan gebruikt worden) en niet specifiek kunnen toegewezen worden aan de ene of de andere functie, worden evenredig verdeeld over de gevatte functies.

Volgende oppervlakten worden **wel** mee tot de bruto vloeroppervlakte gerekend:

- > alle bovengrondse bouwlagen: gelijkvloerse lagen, verdiepingen boven de grond, dakverdiepingen, zolders, ...
- > de bovengrondse oppervlakte van binnentrappen, liften en galerijen (een galerij is een doorlopende gang aan de binnen- of buitenkant van een gebouw die functies van een verdieping verbindt)
- > de bovengrondse sanitaire voorzieningen, opslagruimtes (waaronder afval- en sorteerlokalen), bergingen (tenzij voor fietsen), leidingkokers, schachten, kleine ruimtes voor technieken
- > de oppervlakte van een zolder op voorwaarde dat deze als een functionele bouwlaag (ruimte die nuttig kan worden aangewend voor de betrokken functie) kan worden aangewend
- > ondergrondse bouwlagen worden enkel meegerekend in volgende gevallen:
  - ondergrondse bouwlagen waarvan het plafond minstens 1m boven het maaiveld uitsteekt worden ook als bovengrondse bouwlaag beschouwd
  - delen van ondergrondse bouwlagen die functioneel behoren tot het programma (bv. een commerciële ruimte, een fitnessruimte, een supermarkt, een magazijn bij een commerciële ruimte, ...)

Volgende oppervlakten worden **niet** mee tot de bruto vloeroppervlakte gerekend:

- > alle ondergrondse bouwlagen en/of installaties (zoals septische en regenwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en RWA-afvoeren,...), tenzij het gaat om functionele ruimten (zie boven)
- > het onder- en bovengronds parkeergedeelte voor wagens, fietsenbergingen en motorstalplaatsen (plaatsen, rijstrook en helling)
- > technische verdiepingen (een verdieping wordt als technische verdieping opgevat als deze meer dan 50% technische voorzieningen bevat). Enkel het gedeelte van deze verdieping dat is ingericht met technieken wordt niet in rekening gebracht.
- > inpandige of uitpandige laad- en losplatforms
- > overdekte niet-afgesloten buitenruimte (bv. overdekte inkomruimte, onderdoorgangen bij gebouwen, ...)
- > inpandige en uitkragende (dak-)terrassen, daktuinen, patio's en (groen)daken
- > vides in een gesloten binnenvolume (een vide of leegte in een gebouw is een open ruimte die over twee of meer verdiepingen doorgaat. Een vide ontstaat als een deel van een verdiepingsvloer wordt weggelaten waardoor uitzicht op een lagere verdieping ontstaat)
- > open brand- of vluchtrappen aan de buitenzijde van het gebouw

**budgethuurwoning:** een woning gericht aan personen met een laag inkomen die te huur wordt gesteld via huuringent aan een huurprijs onder de marktprijs

**normbedrag:** in geld uitgedrukte waardering van de extra taken die projecten van een zekere omvang en programma met zich meebrengen voor de overheid. Dit normbedrag houdt ook rekening met het voordeel dat een aanvrager uit de vergunning van zo'n project haalt. Voor de toepassing van het systeem omschreven in deel 2 van deze verordening, is het normbedrag de maximaal verschuldigde financiële bijdrage die we in een vergunning kunnen opleggen.

**bijdrage in natura:** stedenbouwkundige handelingen die een aanvrager in een project integreert om de extra taakstellingen voor de overheid die uit de vergunning voortvloeien te verlichten of die de Stad Gent als evenwaardig beschouwt. Dit begrip vat dus zowel lasten in natura in de zin van artikel 75 van het Omgevingsvergunningsdecreet, als de realisatie van sociale woningbouw of van budgethuurwoningen. Bijdragen in natura zijn niet noodzakelijk voor het functioneren van het project zelf, bieden veelal een meerwaarde voor de omgeving en passen binnen het ruimtelijk beleid van de Stad Gent.

**financiële bijdrage:** storting van een geldwaarde, bestemd voor het ruimtelijk beleid (artikel 75 van het Omgevingsvergunningsdecreet)

**verkaveling(svergunning):** omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden

### Artikel 1.2 Niet in deel 2 gevatte projecten (kleinere projecten en andere functies)

Voorschrift	Toelichting
Voor projecten onder de ondergrens opgenomen in artikel 2.2 of projecten die andere functies realiseren dan de functies vermeld in artikel 2.2, beslist de vergunningverlenende overheid op basis van het individuele aanvraagdossier en de noodwendigheden en opportuniteiten in de omgeving of en welke bijdrage in natura gepast is.	Bij projecten die buiten het toepassingsgebied vallen omdat ze kleiner zijn dan de ondergrens, andere functies omvatten of uitgaan van een instantie die vrijgesteld is, kunnen we een bijdrage in natura aan de leefbaarheid van de buurt vragen als dat mogelijk en verantwoord is. Uiteraard moet die redelijk zijn in verhouding tot het project en voldoen aan alle randvoorwaarden die decretaal zijn vastgelegd voor lasten in natura.

### Artikel 1.3 Vrijstelling van financiële bijdragen voorzien in deel 2 voor projecten van bepaalde initiatiefnemers

Voorschrift	Toelichting
§1. Projecten van sogent en PPS-projecten waarin de Stad of sogent de publieke partner is en waarin engagements zijn opgenomen met betrekking tot bijdragen in natura, zijn vrijgesteld van financiële bijdragen in de zin van deel 2.	De Stad of haar dochter is hier zelf aan zet en voert het beleid van de Stad uit. Doet ze daarbij een beroep op een private partner, dan zorgen we ervoor dat gewenste bijdrage in natura ook afdoende verankerd is. Dat kan bijvoorbeeld in de projectdefinitie, een voorafgaande overeenkomst met de Stad of het bestek bij een PPS.

§2. Projecten van Thuispunt Gent zijn vrijgesteld van financiële bijdragen in de zin van deel 2.

Hetzelfde geldt voor projecten van andere initiatiefnemers die uitsluitend bestaan uit sociale woningen opgericht volgens de CBO-procedure.

§3. Studentenhuisvesting opgericht door erkende onderwijsinstellingen is vrijgesteld van financiële bijdragen in de zin van deel 2.

Zuivere sociale woningbouwprojecten stellen we vrij van financiële bijdragen, ongeacht de schaal ervan en of er al dan niet bijdragen in natura in geïntegreerd zijn. Sociale woningbouw is bij uitstek een non-profit initiatief dat hoofdzakelijk gefinancierd wordt met publieke middelen en dat in deze verordening ook zelf in beeld komt als bijdrage in natura die we in mindering brengen van het normbedrag. Logischerwijze rest er dan nooit een financiële bijdrage.

Studentenhuisvesting die de onderwijsinstellingen zelf oprichten stellen we ook vrij van financiële bijdragen. De HOI zijn voor hun financiering immers in belangrijke mate afhankelijk van publieke middelen.

#### Artikel 1.4 Decretaal verplichte lasten bij toepassing van hoofdstuk 4 van titel IV VCRO (afwijkingsregels)

Voorschrift	Toelichting
<p>In de gevallen vermeld in artikel 75, §1, tweede lid, 4° van het Omgevingsvergunningsdecreet, legt de vergunningverlenende overheid een forfaitaire geldsom als last op. De hoogte daarvan is vastgelegd in deel 3 van deze verordening.</p>	<p>Overeenkomstig artikel 75, §1, tweede lid, van het decreet betreffende de omgevingsvergunning neemt de bevoegde overheid volgende lasten op bij een omgevingsvergunning:</p> <p>(...)</p> <p>4° de lasten bij toepassing van de volgende afwijkingsregels van stedenbouwkundige voorschriften van titel 4, hoofdstuk 4, van de VCRO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) de afwerkingsregel conform artikel 4.4.3 van de VCRO</li> <li>b) de basisrechten voor zonevreedde constructies conform artikel 4.4.10 tot 4.4.20 van de VCRO</li> <li>c) de zonevreedde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 van de VCRO</li> </ul> <p>Financiële bijdragen aan het ruimtelijk beleid kunnen enkel als last opgelegd worden voor zover dit verankerd is in een stedenbouwkundige verordening. Om die reden nemen we in dit artikel op dat we voor de toepassing van de verplichte lasten, cfr. punt 4°, werken met forfaitaire geldsommen. De concrete uitwerking is opgenomen in deel 3 'Financiële bijdrage aan het ruimtelijk beleid bij zonevreedde bepalingen'.</p>

# Deel 2 Een evenwichtig systeem van bijdragen aan leefbare buurten en wijken

## Hoofdstuk 1 Algemeen – toepassingsgebied van deel 2 van de verordening

### Artikel 2.1 Voorkeur voor integratie van de bijdrage aan leefbare buurten en wijken in het project zelf – bijdrage in natura

Voorschrift	Toelichting
Bij de goedkeuring van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden zal de vergunningverlenende overheid slechts een financiële bijdrage vragen als ze van oordeel is dat een bijdrage in natura in het project onmogelijk, onwenselijk of onvoldoende is.	<p>De Stad Gent geeft de voorkeur aan bijdragen in natura. Het kan voorkomen dat de waarde van de bijdrage in natura die nuttig geïntegreerd en opgelegd kan worden in een project, het normbedrag voor dit project niet volledig benadert. In zo'n geval is de combinatie van een bijdrage in natura en een financiële bijdrage (verminderd met de waarde van wat in natura in het project is geïntegreerd) mogelijk.</p> <p>Sommige projecten zijn zo klein of hebben zo'n specifieke ligging dat een bijdrage in natura onmogelijk of onwenselijk is. In zo'n geval vragen we een financiële bijdrage. Enkele voorbeelden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; openbare groenzones hebben een bepaalde grootte nodig om zinvol te zijn</li> <li>&gt; het heeft geen zin om een speelplein te eisen als er 200 meter verder al een speelplein is</li> </ul>

### Artikel 2.2 Programma en omvang van de projecten

Voorschrift	Toelichting
<p>§1. Projecten vallen onder de toepassing van deel 2 van deze verordening als zij voldoen aan de volgende voorwaarden:</p> <p>1) betrekking hebben op één of meerdere van onderstaande functies:</p>	<p>Om te zorgen dat projecten op een evenwichtige en transparante manier bijdragen aan de leefbaarheid en kwaliteit van de buurt of wijk waarin ze zich situeren, hanteren we een getrappt systeem. In een eerste stap gaan we na of een project qua functies en de omvang ervan binnen het toepassingsgebied van deel 2 valt. Hierbij houden we rekening met de 'nieuwe toestand', dus de situatie die ontstaat na uitvoering van de vergunde werken:</p>

- wonen
- kantoor
- kleinhandel
- hotel
- studentenhuysvesting

2) vallen binnen de volgende onder- en bovengrenzen:

Functie	Ondergrens	Bovengrens
Wonen	≥ 10 woningen	BVO ≥ 10.000 m <sup>2</sup>
Kantoor	≥ 2.500 m <sup>2</sup> BVO	BVO ≥ 10.000 m <sup>2</sup>
Kleinhandel	≥ 2.500 m <sup>2</sup> BVO	BVO ≥ 10.000 m <sup>2</sup>
Hotel	≥ 2.500 m <sup>2</sup> BVO	BVO ≥ 10.000 m <sup>2</sup>
Studenten- huysvesting	≥ 30 units	BVO ≥ 10.000 m <sup>2</sup>
Combinatie van deze functies	≥ 2.500 m <sup>2</sup> BVO	BVO ≥ 10.000 m <sup>2</sup>

§2. Projecten die uitsluitend verbouwings- of renovatiewerken omvatten zonder uitbreiding of functiewijziging, zijn niet gevat.

- > Omvat het project geen enkele van de in dit artikel vermelde functies, dan valt het project buiten het in dit deel uitgewerkte systeem voor evenwichtige bijdragen aan leefbare buurten en is deel 2 niet van toepassing.
- > Als het project wel een of meerdere van de vermelde functies omvat, dan toetsen we per functie en voor het geheel af of een van de gestelde onder- of bovengrenzen bereikt wordt.

Als een project meerdere functies omvat, houden we rekening met de totale BVO van alle in de tabel vermelde functies. Eventuele andere functies blijven buiten beschouwing voor het bepalen of een project onder, tussen of boven de gestelde grenzen valt.

Louter renovatie- of verbouwingswerken zonder functiewijziging en zonder uitbreiding laten we buiten beschouwing. Ook het louter vermeerderen van het aantal woningen in een bestaande een- of meergezinswoning zonder uitbreiding van het bouwvolume, is niet gevat. Van zodra het bouwvolume volledig herbouwd wordt of uitbreidt, houden we wel rekening met de volledige situatie nieuwe toestand om na te gaan of het bijdragesysteem van toepassing is.

**Artikel 2.3 Ons getrappt systeem in een notendop**

Voorschrift	Toelichting
<p>Voor elk project binnen het toepassingsgebied vermeld in artikel 2.2 berekenen we een normbedrag. Concrete realisaties of engagementen binnen het project brengen we in mindering van dat normbedrag. De manier waarop dit gebeurt, is vastgelegd in hoofdstuk 2 en 3.</p> <p>Een project dat niet of onvoldoende kan bijdragen in natura, draagt financieel bij.</p>	

**Artikel 2.4 Meerdere deelprojecten of functies in één project**

Voorschrift	Toelichting
<p>Voor de toepassing van deel 2 van deze verordening beschouwen we geografisch en functioneel samenhangende projecten als één totaalproject, ongeacht of ze aangevraagd worden in één of meerdere omgevingsvergunningaanvragen, ongeacht de hoedanigheid van eventuele opeenvolgende aanvragers en ongeacht de eigendomsstructuur van de projectpercelen.</p>	<p>Het kan gebeuren dat een (geografisch en functioneel) samenhangend totaalproject in meerdere deelprojecten wordt aangevraagd, of in meerdere delen wordt opgericht door verschillende eigenaars. Als de verdeling van het totaalproject als resultaat heeft dat een deelproject onder de ondergrenzen valt, kan de vergunningverlenende overheid zo'n deelproject als onderdeel van een groter geheel toch vatten binnen het toepassingsgebied, en een bijdrage in natura of financieel vragen.</p>

**Artikel 2.5 Bijdrage aan leefbare buurten en wijken bij projecten boven de bovengrens**

Voorschrift	Toelichting
<p>Projecten die boven de bovengrens vermeld in artikel 2.2 uitkomen, doorlopen een individueel traject met de</p>	<p>Het in deze verordening uitgewerkte systeem zorgt voor een evenwichtige bijdrage van projecten van een gelijkaardige schaal. Om evenwichtig te blijven is ook een bovengrens nodig, echt grote</p>

vergunningverlenende overheid om de gepaste bijdrage in natura te bepalen, al dan niet aangevuld met een financiële bijdrage. Bij de onderhandelingen hierover met de aanvrager hanteert de vergunningverlenende overheid het systeem zoals omschreven in de hierna volgende hoofdstukken van deze verordening als minimum.

projecten hebben immers een schaalvoordeel. Verhoudingsgewijs kunnen zij dus wat meer bijdragen aan de extra taakstellingen die ze voor de overheid meebrengen. Een evenwichtig verhaal van bijdragen aan de leefbaarheid van buurten en wijken laat dus toe om boven de bovengrens op maat te onderhandelen met het systeem uit de verordening als ondergrens. Het is niet de bedoeling daarbij extra financiële bijdragen te vragen, wel ruimte te laten voor een grotere bijdrage in natura dan strikt becijferd volgens het normbedrag. In uitzonderlijke gevallen waar geen extra bijdrage in natura mogelijk is, bijvoorbeeld een hoogbouwproject met een heel groot programma op een terrein met een verhoudingsgewijs beperkte oppervlakte, kan ook een geldsom als last worden opgelegd op maat en dus niet in toepassing van de hierna volgende hoofdstukken.

## Hoofdstuk 2 Berekening van het normbedrag

### Artikel 2.6 Basis voor de berekening van het normbedrag

Voorschrift	Toelichting
<p>De berekening van het normbedrag gebeurt op basis van de BVO van de 5 functies vermeld in artikel 2.2 en dit vanaf de eerste vierkante meter nieuwe BVO van de betreffende functie.</p> <p>Nieuwe BVO is BVO die ontstaat door</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; nieuwbouw, al dan niet na sloop</li> <li>&gt; uitbreiding van een bestaand gebouw, met of zonder functiewijziging</li> <li>&gt; functiewijziging</li> <li>&gt; regularisatie van één van bovenstaande</li> </ul> <p>De BVO van de bestaande gebouwen die enkel verbouwd of gerenoveerd worden zonder dat dit gepaard gaat met een functiewijziging, laten we dus verder buiten beschouwing.</p>	<p>Het systeem om projecten op een evenwichtige manier te laten bijdragen, hanteert een ondergrens om te bepalen of een project al dan niet binnen het toepassingsgebied valt. Bereikt een project die ondergrens, dan telt de volledige nieuwe BVO mee, niet enkel het deel dat de ondergrens overstijgt. De nieuwe BVO is de oppervlakte nieuwbouw (al dan niet na sloop), de oppervlakte van de uitbreiding en de oppervlakte die een functiewijziging ondergaat naar één van de vermelde functies.</p> <p>De BVO van bestaande gebouwen die enkel verbouwd of gerenoveerd worden en waaraan geen functiewijziging gebeurt, tellen niet mee voor de berekening van het normbedrag. Ook het louter vermeerderen van het aantal woningen in een bestaand woongebouw zonder dat daarbij het volume uitbreidt, komt dus niet in beeld als nieuwe BVO. Wordt tegelijk een uitbreiding gerealiseerd of gaat de opdeling gepaard met een functiewijziging van een andere hoofdfunctie naar de functie wonen, dan telt die nieuwe BVO wel mee.</p>
<p>Bij projecten met meerdere functies wordt de nieuwe BVO van de verschillende functies afzonderlijk berekend.</p>	

**Artikel 2.7 Berekening BVO bij verkavelingen**

Voorschrift	Toelichting
<p>Bij verkavelingen wordt een theoretische BVO berekend op basis van de hiernavolgende algemene oppervlaktes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; kavels voor eengezinswoningen: 145m<sup>2</sup> BVO per woning</li> <li>&gt; kavels bestemd voor meergezinswoningen: berekening op basis het in de voorschriften vermelde (maximaal) aantal woningen a rato van 115m<sup>2</sup> BVO per woning</li> <li>&gt; kavels bestemd voor schakelwoningen: berekening op basis het in de voorschriften vermelde (maximaal) aantal woningen a rato van 130m<sup>2</sup> BVO per woning</li> <li>&gt; kavels bestemd voor studentenhuisvesting, kantoren, kleinhandel of hotel: berekening van de realiseerbare BVO (footprint x aantal bouwlagen)</li> </ul> <p>Als meer gedetailleerde oppervlaktes voorhanden zijn in de verkavelingsvoorschriften, zijn die de basis voor de berekening van het normbedrag.</p>	<p>Het uitgangspunt is dat extra taakstellingen voor de overheid als gevolg van een project zoveel mogelijk op het niveau van de verkaveling worden gecompenseerd in de vorm van bijdragen in natura die deel zijn van de verkavelingsaanvraag of verankerd zijn in de voorschriften. Omdat het exacte bouwprogramma niet altijd gekend is bij de vergunning van de verkaveling zelf, berekenen we een theoretische BVO die de basis vormt voor het normbedrag. De hier opgenomen (gemiddelde) BVO per woningtype is gebaseerd op een substantieel aantal concreet vergunde woningbouwprojecten in Gent.</p>

**Artikel 2.8 Vermindering bij erfgoedpanden**

Voorschrift	Toelichting
<p>De BVO van beschermde monumenten of gebouwen die gelegen zijn in een beschermd stads- of dorpsgezicht, of die opgenomen zijn op de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed, wordt in mindering gebracht van de totale BVO van het project op basis waarvan we het normbedrag berekenen.</p>	<p>We stimuleren behoud, restauratie en zinvolle herbestemming van waardevol erfgoed, ook als het niet wettelijk beschermd is (inventarispanen). Daarom brengen we de bestaande BVO van dat erfgoed in mindering bij de berekening van de basis waarop we het normbedrag berekenen. De m<sup>2</sup> bestaand erfgoed tellen we dus, ook als het herbestemd wordt naar één van de in artikel 2.2 vermelde functies, niet mee bij het bepalen van de basis waarop het normbedrag berekend wordt. Nieuwe volumes bij en/of uitbreidingen van erfgoedobjecten tellen wel mee als nieuwe BVO.</p>

**Artikel 2.9 Eenheidsbedragen per functie en berekening normbedrag**

Voorschrift		Toelichting
<p>We bekomen het normbedrag door de basis zoals bepaald in artikel 2.6 (2.7 bij verkavelingen) te vermenigvuldigen met volgende eenheidsbedragen per functie en per m<sup>2</sup>:</p>		<p>Het normbedrag drukken we uit in euro en berekenen we door de nieuwe BVO van elk van de 5 functies, waar nodig verminderd op basis van artikel 2.8 (erfgoed), te vermenigvuldigen met een eenheidsbedrag dat hoort bij die specifieke functie en de zo bekomen bedragen bij elkaar op te tellen.</p> <p>Bij projecten die wel binnen het toepassingsgebied van het bijdragesysteem vallen, maar waar het niet mogelijk of niet wenselijk is om een bijdrage in natura in het project te integreren, is dit normbedrag de financiële bijdrage die we vragen van zo'n project.</p>
Functie	Eenheidsbedrag	
Wonen	60 EUR / m <sup>2</sup>	
Kantoor	45 EUR / m <sup>2</sup>	
Kleinhandel	45 EUR / m <sup>2</sup>	
Hotel	45 EUR / m <sup>2</sup>	
Studentenhuisvesting	80 EUR / m <sup>2</sup>	

**Hoofdstuk 3 Stimulans voor bijdragen in natura****Artikel 2.10 Principe**

Voorschrift	Toelichting
<p>§1. De lasten in natura die de aanvrager integreert in de aanvraag van de omgevingsvergunning, brengen we in mindering van het normbedrag. Enkel de lasten in natura die extra taakstellingen voor de Stad voortvloeiend uit de vergunning, verminderen, komen hiervoor in aanmerking. Wat noodzakelijk is om het project te kunnen vergunnen gaat niet af van het normbedrag.</p>	<p>Lasten in natura die de extra taakstellingen voor de Stad die voortvloeien uit de vergunning verminderen, brengen we in mindering van het normbedrag. Het gaat bijvoorbeeld over:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; de aanleg van openbare ruimte, zoals: <ul style="list-style-type: none"> <li>– het realiseren van openbaar groen</li> <li>– het realiseren van publieke doorwaadbaarheid, bovenop de noodzakelijke wegenis ter ontsluiting van het project</li> </ul> </li> </ul>

- het realiseren van extra ‘ruimte voor water’ bovenop bestaande wettelijke verplichtingen, zoals de gewestelijke hemelwaterverordening
- > het bouwen, inrichten of op een andere wijze realiseren van mobiliteits- of energie-infrastructuur in functie van de wijk en/of bredere omgeving van het project, zoals publieke fietsstallingen, publieke laadinfrastructuur, een warmtenet, een BEO-veld,... Enkel de ingrepen die het project zelf overstijgen, brengen we als last in natura in mindering.
- > vrijwillige en kosteloze grondafstand van een vooraf overeengekomen (bebouwbaar) deel van het projectgebied aan de Stad met het oog op het door de Stad zelf realiseren van gemeenschapsvoorzieningen. Het moet in dat geval een voldoende, ontwikkelbare oppervlakte zijn.
- > het realiseren en kosteloos overdragen (of het aangaan van een langdurige huur-, concessie- of erfpachtovereenkomst, waarbij de financiële inspanning de kosteloze overdracht evenaart) van cascoruimtes voor gemeenschapsvoorzieningen die tegemoetkomen aan bredere noden in de omgeving van het project, zoals kinderdagverblijven, buurt- en jeugdhuizen, wijkgezondheids- en dienstencentra, sporthallen, kunstacademies,...

Wat noodzakelijk is om het project te kunnen vergunnen gaat niet af van het normbedrag. Sommige onderdelen van een project draagt de aanvrager over naar het openbaar domein zodat de Stad het beheer daarvan en de verantwoordelijkheid daarover overneemt. Die aanleg en overdracht verankeren we juridisch als stedenbouwkundige last in de vergunning maar is net als voorwaarden noodzakelijk om het project te kunnen vergunnen. Wat eigen is aan het project brengen we daarom niet in mindering van het normbedrag. Voorbeelden zijn:

- > verbreding van de weg i.f.v. het project en i.f.v. de aanleg van een nog niet bestaand voetpad
- > alle noodzakelijke openbare wegen en brandweerwegen om het project te ontsluiten en bereikbaar te maken, dus ook de wegen die door een park lopen
- > de aanleg of aanpassing van rioleringen en andere nutsvoorzieningen noodzakelijk voor het project
- > eventuele openbare bezoekersparkeerplaatsen langs zo’n nieuwe weg
- > ruimte voor de IVAGO-containers
- > ruimte voor water binnen het openbaar domein: voor de ruimte voor water bekijken we de vierkante meters die noodzakelijk zijn voor de infiltratievoorziening conform het technisch achtergronddocument bij de gewestelijke hemelwaterverordening van 2023, berekend volgens

	<p>de maximale diepte. Als de wadi minder diep wordt uitgevoerd, en daardoor dus meer oppervlakte inneemt, rekenen we niet die volledige oppervlakte mee.</p> <p>&gt; de extra m<sup>2</sup> openbaar groen bovenop de gangbare groennorm voor woningen en studentenunits in een binnengebied op basis van de uitgangspunten van de Bouwblokvisie. Hoewel deze groenzone ook beschouwd zou kunnen worden als een vermindering van de extra taakstellingen voor de overheid, is dit extra groen eigenlijk een voorwaarde om zo'n project te kunnen vergunnen en staat dat hier dus op z'n plaats. Omdat die extra groenzone niet enkel voor het project, maar ook voor de omgeving een grote meerwaarde is, mag die extra oppervlakte in afwijking van de algemene regel toch in mindering gebracht worden, weliswaar aan een lager forfaitair bedrag (zie artikel 2.11).</p>
<p>§2. Ook een bijdrage in natura op het openbaar domein buiten het projectgebied, waartoe een aanvrager zich verbindt in een overeenkomst gesloten met de Stad, brengen we in mindering van het normbedrag.</p>	<p>De aanvrager kan ook een overeenkomst sluiten met de Stad om op bestaand openbaar domein buiten het projectgebied vrijwillig een bijdrage in natura uit te voeren die een meerwaarde is voor de buurt. Aangezien deze optie sterk aansluit bij de figuur van lasten in natura, is het wel nodig dat zij zich in de nabijheid van het project situeert.</p> <p>Een voorbeeld is de aanleg van een speeltuin in een bestaand openbaar park in de omgeving van het project.</p>
<p>§3. De vrijwillige realisatie van sociale of budgethuurwoningen in het project, waarbij de aanvrager zich engageert om die te verkopen aan Thuispunt Gent of te verhuren voor minstens 18 jaar via huuringent of Thuispunt Gent, brengen we ook in mindering van het normbedrag. Ook de vrijwillige verkoop van grond aan Thuispunt Gent in functie van sociale woningbouw, brengen we in mindering.</p>	<p>Een verbintenis tot verkoop of verhuur voor minstens 18 jaar van sociale of budgethuurwoningen die deel zijn van het project, brengen we op analoge manier als de lasten in natura vermeld in §1 en §2, in mindering van het normbedrag. Dit geldt ook voor de verkoop van grond aan Thuispunt Gent in functie van de bouw van sociale woningen.</p> <p>Over deze bijdrage in natura is een akkoord nodig van Thuispunt Gent, respectievelijk huuringent (zie ook artikel 5.1). Deze woningen of gronden komen immers in hun beheer of eigendom.</p>
<p>§4. De realisatie van lasten in natura en/of van sociale of budgethuurwoningen die geen deel uitmaken van de aanvraag kunnen we ook in mindering brengen van het normbedrag als die realisatie verankerd is in een overeenkomst gesloten met de Stad.</p>	<p>Een voorbeeld hiervan is een brownfieldconvenant of realisatieconvenant waarin de aanvrager zich ertoe verbindt om een bepaald programma te realiseren waarin bepaalde lasten in natura en/of een bepaald aandeel sociale of budgethuurwoningen zijn verwerkt en waarbij dat geen deel is van de vergunningsaanvraag.</p>
<p>§5. Bij verkavelingen waarin (een deel van) de bijdrage in natura in de voorschriften van één of meerdere loten</p>	<p>In principe verankert de vergunningverlenende overheid de bijdrage in natura in de verkavelingsvergunning. Soms is het zinvol deze bijdrage of een deel ervan door te schuiven naar</p>

verankerd is, brengen we ook dat in mindering van het normbedrag.

concrete bouwprojecten die uitvoering geven aan de verkavelingsvergunning. Het kan bijvoorbeeld gaan om de realisatie van een buurtfietsenstalling in een nog te realiseren gebouw of een aandeel budgethuurwoningen in een meergezinswoning op een concreet bouwlot. Als dat voldoende afdwingbaar in de verkavelingsvoorschriften is opgenomen, kunnen we ook die elementen in mindering brengen. Een deel van de bijdrage van het project aan de leefbaarheid van de buurt waarin het zich bevindt, wordt op die manier overgedragen naar toekomstige kopers. Doordat dit voldoende duidelijk verankerd is, bepaalt dit mee de grondwaarde van de betreffende loten.

## Artikel 2.11 Waardering bijdragen in natura

Voorschrift	Toelichting																																																
<p>§1. Onderstaande tabel geeft de waarde weer van de bijdragen in natura die in mindering gebracht kunnen worden:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">waardering bijdrage in natura per type</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"><b>Vrijwillige realisatie sociale woningbouw of budgethuurwoningen</b></td> </tr> <tr> <td>Verkoop van grond aan Thuispunt Gent (realiseerbare BVO op die grond)</td> <td>€ 400 /m<sup>2</sup> BVO</td> </tr> <tr> <td>Bouw van sociale woningen en verkoop aan Thuispunt Gent (via aankoop goede woning of CBD-procedure)</td> <td>€ 400 /m<sup>2</sup> BVO</td> </tr> <tr> <td>Bouw van huurwoningen voor minstens 18 jaar te verhuren via Thuispunt Gent of huuringent</td> <td>€ 600 /m<sup>2</sup> BVO</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Realisatie van openbaar groen</b></td> </tr> <tr> <td>Aanleg en kosteloze grondafstand openbaar groen (volwaardige parkaanleg)</td> <td>€ 95 /m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Aanleg en kosteloze grondafstand deel als voorwaarde vanuit de Bouwblokvisie (volwaardige parkaanleg) (*)</td> <td>€ 45 /m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Eenvoudige aanleg en kosteloze grondafstand openbaar groen</td> <td>€ 50 /m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Kosteloze grondafstand groenzone (zonder aanleg)</td> <td>€ 25 /m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Realisatie van publieke doorvaarbaarheid</b></td> </tr> <tr> <td>Aanleg en kosteloze grondafstand wandel- en/of fietspad</td> <td>€ 150 /m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Aanleg en kosteloze grondafstand uitgeruste straat (meer dan nodig als ontsluiting)</td> <td>€ 150 /m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Bovengrondse mobiliteitsoplossingen</b></td> </tr> <tr> <td>Realisatie en kosteloze afstand publieke (buurt)fietsenstalling (casco ruimte)</td> <td>€ 1.800 /m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Realisatie en kosteloze grondafstand buurtparking (in de openlucht)</td> <td>€ 150 /m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Vrijwillige grondafstand</b></td> </tr> <tr> <td>Vrijwillige grondafstand in functie van de realisatie van een gemeenschapsvoorziening door de Stad zelf</td> <td>€ 0 /m<sup>2</sup> terrein</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>(Buurt)voorzieningen</b></td> </tr> <tr> <td>Casco ruimte in functie van gemeenschapsvoorzieningen - over te dragen aan de Stad</td> <td>€ 1.800 /m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Projectspecifieke bijdrage, andere dan hiervoor vermeld</b></td> </tr> <tr> <td>...</td> <td>€ 0 /m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>...</td> <td>€ 0 /m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>...</td> <td>€ 0 /m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	waardering bijdrage in natura per type		<b>Vrijwillige realisatie sociale woningbouw of budgethuurwoningen</b>		Verkoop van grond aan Thuispunt Gent (realiseerbare BVO op die grond)	€ 400 /m <sup>2</sup> BVO	Bouw van sociale woningen en verkoop aan Thuispunt Gent (via aankoop goede woning of CBD-procedure)	€ 400 /m <sup>2</sup> BVO	Bouw van huurwoningen voor minstens 18 jaar te verhuren via Thuispunt Gent of huuringent	€ 600 /m <sup>2</sup> BVO	<b>Realisatie van openbaar groen</b>		Aanleg en kosteloze grondafstand openbaar groen (volwaardige parkaanleg)	€ 95 /m <sup>2</sup>	Aanleg en kosteloze grondafstand deel als voorwaarde vanuit de Bouwblokvisie (volwaardige parkaanleg) (*)	€ 45 /m <sup>2</sup>	Eenvoudige aanleg en kosteloze grondafstand openbaar groen	€ 50 /m <sup>2</sup>	Kosteloze grondafstand groenzone (zonder aanleg)	€ 25 /m <sup>2</sup>	<b>Realisatie van publieke doorvaarbaarheid</b>		Aanleg en kosteloze grondafstand wandel- en/of fietspad	€ 150 /m <sup>2</sup>	Aanleg en kosteloze grondafstand uitgeruste straat (meer dan nodig als ontsluiting)	€ 150 /m <sup>2</sup>	<b>Bovengrondse mobiliteitsoplossingen</b>		Realisatie en kosteloze afstand publieke (buurt)fietsenstalling (casco ruimte)	€ 1.800 /m <sup>2</sup>	Realisatie en kosteloze grondafstand buurtparking (in de openlucht)	€ 150 /m <sup>2</sup>	<b>Vrijwillige grondafstand</b>		Vrijwillige grondafstand in functie van de realisatie van een gemeenschapsvoorziening door de Stad zelf	€ 0 /m <sup>2</sup> terrein	<b>(Buurt)voorzieningen</b>		Casco ruimte in functie van gemeenschapsvoorzieningen - over te dragen aan de Stad	€ 1.800 /m <sup>2</sup>	<b>Projectspecifieke bijdrage, andere dan hiervoor vermeld</b>		...	€ 0 /m <sup>2</sup>	...	€ 0 /m <sup>2</sup>	...	€ 0 /m <sup>2</sup>	<p>Voor de realisatie van sociale of budgethuurwoningen die verkocht of verhuurd worden aan Thuispunt Gent of huuringent leggen we per realisatievorm een forfaitair bedrag per m<sup>2</sup> BVO vast. Die bedragen houden rekening met het verlies aan rendement in vergelijking met de realisatie van marktconforme woningen.</p> <p>De forfaitaire bedragen voor de bijdragen in natura die betrekking hebben op (toekomstig) openbaar domein zijn vastgelegd op basis van door de Stad zelf toegepaste ramingsbedragen zoals ze bij eigen stadsprojecten in de meerjarenplanning opgenomen zijn, inclusief de marges.</p> <p>Voor openbaar groen gelden verschillende bedragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voor de aanleg, inrichting en kosteloze grondafstand van een <b>volwaardig nieuw park</b> geldt het forfaitair bedrag van €95/m<sup>2</sup>. Het gaat daarbij om noodzakelijke voorbereidende werken, grondverzet, eigenlijke groenaanleg, parkinfra zoals banken, spelprikkels, parkpaden, ... Drie jaar beheer is hierbij inbegrepen. De aanleg en inrichting gebeurt volgens de richtlijnen van de Groendienst van de Stad Gent.</li> <li>- Voor de <b>overdracht van bestaand groen</b> zonder noemenswaardige aanlegkosten geldt een forfaitair bedrag van €25/m<sup>2</sup>. Het gaat bijvoorbeeld om het verwijderen kleine constructies, afsluitingen, ...</li> <li>- Als we als Stad <b>akkoord</b> kunnen gaan <b>met een eenvoudiger parkaanleg</b> ten voordele van andere lasten of meer groen, hanteren we €50/m<sup>2</sup>. Dit gaat bijvoorbeeld over een eenvoudige aanleg, beperkte parkinfra, inclusief 3 jaar beheer.</li> </ul>
waardering bijdrage in natura per type																																																	
<b>Vrijwillige realisatie sociale woningbouw of budgethuurwoningen</b>																																																	
Verkoop van grond aan Thuispunt Gent (realiseerbare BVO op die grond)	€ 400 /m <sup>2</sup> BVO																																																
Bouw van sociale woningen en verkoop aan Thuispunt Gent (via aankoop goede woning of CBD-procedure)	€ 400 /m <sup>2</sup> BVO																																																
Bouw van huurwoningen voor minstens 18 jaar te verhuren via Thuispunt Gent of huuringent	€ 600 /m <sup>2</sup> BVO																																																
<b>Realisatie van openbaar groen</b>																																																	
Aanleg en kosteloze grondafstand openbaar groen (volwaardige parkaanleg)	€ 95 /m <sup>2</sup>																																																
Aanleg en kosteloze grondafstand deel als voorwaarde vanuit de Bouwblokvisie (volwaardige parkaanleg) (*)	€ 45 /m <sup>2</sup>																																																
Eenvoudige aanleg en kosteloze grondafstand openbaar groen	€ 50 /m <sup>2</sup>																																																
Kosteloze grondafstand groenzone (zonder aanleg)	€ 25 /m <sup>2</sup>																																																
<b>Realisatie van publieke doorvaarbaarheid</b>																																																	
Aanleg en kosteloze grondafstand wandel- en/of fietspad	€ 150 /m <sup>2</sup>																																																
Aanleg en kosteloze grondafstand uitgeruste straat (meer dan nodig als ontsluiting)	€ 150 /m <sup>2</sup>																																																
<b>Bovengrondse mobiliteitsoplossingen</b>																																																	
Realisatie en kosteloze afstand publieke (buurt)fietsenstalling (casco ruimte)	€ 1.800 /m <sup>2</sup>																																																
Realisatie en kosteloze grondafstand buurtparking (in de openlucht)	€ 150 /m <sup>2</sup>																																																
<b>Vrijwillige grondafstand</b>																																																	
Vrijwillige grondafstand in functie van de realisatie van een gemeenschapsvoorziening door de Stad zelf	€ 0 /m <sup>2</sup> terrein																																																
<b>(Buurt)voorzieningen</b>																																																	
Casco ruimte in functie van gemeenschapsvoorzieningen - over te dragen aan de Stad	€ 1.800 /m <sup>2</sup>																																																
<b>Projectspecifieke bijdrage, andere dan hiervoor vermeld</b>																																																	
...	€ 0 /m <sup>2</sup>																																																
...	€ 0 /m <sup>2</sup>																																																
...	€ 0 /m <sup>2</sup>																																																

§2. Als een bijdrage in natura bestaat uit een vrijwillige kosteloze grondafstand, wordt het in mindering te brengen bedrag bepaald aan de hand van een schattingsverslag.

§3. Het is toegelaten om een projectspecifieke bijdrage in natura, waarvoor geen waardering is opgenomen in de tabel in §1 hierboven, in mindering te brengen op voorwaarde dat de aanvrager een gedetailleerde kostenstaat in het aanvraagdossier opneemt. De vergunningverlenende overheid bepaalt in redelijkheid de kosten die aanvaard worden om in mindering te brengen.

- Voor de **extra m<sup>2</sup> openbaar groen** bovenop de gangbare groennorm voor woningen en studentenunits in een binnengebied op basis van de uitgangspunten van de **Bouwblokvisie** en aangelegd als een volwaardig park geldt het forfaitair bedrag van €45/m<sup>2</sup>.

Voor de realisatie en overdracht van een cascoruimte hanteren we een bedrag van €1.800/m<sup>2</sup> BVO, gebaseerd op een raming van de gemiddelde verkoopprijs van commerciële ruimtes. Een cascoruimte betekent: water- en winddicht waarbij de nutsleidingen tot in de ruimte zijn ingebracht.

In sommige grotere projecten kan de Stad akkoord gaan met een vrijwillige grondafstand. De Stad zal dan zelf naderhand een concrete gemeenschapsvoorziening op die verkregen grond realiseren. Een schattingsverslag zal de waarde van die over te dragen grond bepalen.

In bepaalde gevallen kan in een vergunning een bijdrage in natura opgenomen worden die specifiek aangepast is aan het project en waarvoor nog geen bedrag vermeld is in de tabel in §1. Deze specifieke bijdrage in natura kan van het normbedrag af gaan. Dit kan slechts na voorlegging van een gedetailleerde kostenraming. De overheid, die eigenaar is van het openbaar domein waartoe de projectspecifieke bijdrage zal behoren, moet bovendien die kostenraming goedkeuren. De vergunningverlenende overheid kan daarbij oordelen om bepaalde geraamde kosten al dan niet in mindering te brengen.

## Hoofdstuk 4 Vrijstellingen, samenhang van projecten en bijzondere bepalingen

### Artikel 2.12 Vrijstelling voor projecten in een verkaveling goedgekeurd voor inwerkingtreding van deze verordening

Voorschrift	Toelichting
Bouwprojecten binnen een niet-ervallen verkavelingsvergunning die dateert van voor de inwerkingtreding van deze verordening en waarin lasten in natura - meer dan eigen aan het project - zijn opgenomen, zijn vrijgesteld van verdere stedenbouwkundige bijdragen.	In verkavelingen die vergund zijn voor de inwerkingtreding van deze verordening werden vaak ook al lasten in natura opgelegd, zoals de realisatie van een openbare groenzone. Vanuit het principe dat eenzelfde project slechts één keer hoeft bij te dragen voor eenzelfde programma, zijn de vergunningsaanvragen voor de concrete bouwprojecten binnen zo'n verkaveling vrijgesteld van verdere bijdragen.  De omvang van het concrete bouwproject is daarbij niet relevant en evenmin houden we rekening met de omvang van de lasten in natura die in de verkavelingsvergunning opgelegd zijn.

**Artikel 2.13 Vrijstelling voor projecten in een verkaveling goedgekeurd na inwerkingtreding van deze verordening**

Voorschrift	Toelichting
<p>Als in een verkavelingsvergunning een stedenbouwkundige bijdrage is opgelegd in uitvoering van huidige verordening, vragen we geen bijdrage meer in de omgevingsvergunningen voor de gebouwen die worden opgericht op de betrokken kavels.</p>	<p>Voor alle projecten is het principe dat iedere m<sup>2</sup> BVO maar eenmaal bijdraagt. Bijdragen die geïntegreerd of betaald zijn op niveau van de verkaveling tellen dus mee bij het vergunnen van de concrete bouwprojecten in uitvoering van de verkaveling.</p>
<p>Als in toepassing van artikel 2.10 §5 van deze verordening een vermindering op het normbedrag werd toegepast in een verkavelingsvergunning omwille van een verankering van de concrete realisaties in de verkavelingsvoorschriften, wordt de realisatie zelf wel nog als bijdrage verankerd op niveau van de bouwprojecten.</p>	<p>Als de financiële bijdrage op niveau van de verkaveling beperkt werd doordat een deel van de bijdrage in natura afdoende verankerd werd in de verkavelingsvoorschriften, blijft het uiteraard wel mogelijk en noodzakelijk om die realisaties ook als bijdrage in natura te verankeren in de vergunningverlening van de concrete bouwprojecten op de betreffende bouwloten.</p>

**Artikel 2.14 Vrijstelling voor projecten die al een bijdrage in de zin van deel 2 leverden**

Voorschrift	Toelichting
<p>Projecten die enkel een functiewijziging inhouden tussen functies die gevat zijn in dit bijdragesysteem en waarvoor binnen een periode van 10 jaar voorafgaand aan het indienen van de aanvraag, al een stedenbouwkundige bijdrage is betaald of gerealiseerd, zijn geheel of gedeeltelijk vrijgesteld. De periode van 10 jaar begint te lopen vanaf de afgifte van de vergunning waarin de stedenbouwkundige bijdrage werd opgelegd.</p>	<p>We houden rekening met wat al in een vergunning is opgenomen in het nabije verleden. Een project dat op basis van een vergund en gerealiseerd programma al heeft bijgedragen aan de extra taakstellingen die eruit voortvloeien voor de overheid, is minstens gedeeltelijk vrijgesteld als de geplande werken enkel een functiewijziging naar een andere gevatte functie inhouden.</p>
<p>De vrijstelling is volledig als de functiewijziging binnen de aangegeven periode van 10 jaar gebeurt tussen functies met een gelijk eenheidsbedrag als bijdrage per m<sup>2</sup> of naar</p>	<p>Een functiewijziging tussen functies met eenzelfde eenheidsbedrag (bv. van kantoor naar hotel) of van een hoger naar een lager eenheidsbedrag (bv. van wonen naar kantoor) is volledig vrijgesteld als die functiewijziging aangevraagd wordt binnen de 10 jaar na de oorspronkelijke vergunning waarin stedenbouwkundige bijdragen in natura of financieel verankerd zijn.</p>

een functie met een lager eenheidsbedrag. In dat geval is geen stedenbouwkundige bijdrage verschuldigd.

Wanneer voor de nieuwe functie een hoger eenheidsbedrag geldt, geldt de vrijstelling slechts voor het gedeelte van de bijdrage dat reeds werd voldaan in functie van de vorige functie. Het verschil wordt nog als (financiële) bijdrage opgelegd.

Als een vergunningsaanvraag wordt ingediend na het verstrijken van de beschreven periode van 10 jaar, geldt geen vrijstelling.

Als de aanvraag een functiewijziging omvat van een functie met een lager eenheidsbedrag naar één met een hoger (bv. van kantoor naar studentenhuisvesting), dan geldt een gedeeltelijke vrijstelling en is enkel het verschil tussen beide als (financiële) bijdrage verschuldigd.

### Artikel 2.15 Verdeling van bijdragen bij samenhangende projecten

Voorschrift	Toelichting
<p>In een samenhangend project in de zin van artikel 2.4 kunnen de bijdragen aan de leefbaarheid van buurten en wijken in de tijd gespreid worden of kan de verdeling van de bijdragen op maat uitgewerkt worden.</p> <p>De vergunningverlenende overheid houdt in zo'n geval rekening met eventueel eerder opgelegde bijdragen om ervoor te zorgen dat het geheel van de bijdragen in evenwicht blijft.</p>	<p>Dit artikel maakt het mogelijk om bij projecten die in verschillende stappen en via opeenvolgende omgevingsvergunningen gerealiseerd worden, maatwerk toe te passen bij de verankering van de bijdragen in de concrete vergunningen. Als een eerste stap een relatief groter aandeel van de bijdragen in zich draagt, houdt de vergunningverlener daar rekening mee bij de daarop volgende aanvragen.</p>
<p>De vergunningverlenende overheid heeft ook de mogelijkheid om uitzonderlijk geen of een te kleine bijdrage op te leggen in een vergunning voor een onderdeel van het samenhangend project op voorwaarde dat het normbedrag en de wijze waarop bijdragen in natura daarvan afgetrokken worden voor het samenhangend totaalproject per onderdeel in detail uitgewerkt, berekend en vastgelegd zijn in een</p>	<p>Als eerst een kleiner aandeel van het geheel van de bijdragen wordt opgenomen, biedt de aanvrager de nodige garanties dat het tekort in een latere fase/stap gecompenseerd wordt.</p> <p>Enkel op deze manier is het toegelaten om in een vroege projectfase verhoudingsgewijs minder bijdragen in natura uit te voeren. Dan zijn er immers voldoende garanties dat in een volgende fase verhoudingsgewijs meer in natura zal bijgedragen worden.</p>

overeenkomst tussen de initiatiefnemer(s), de grondeigenaar(s) en de Stad Gent.

### Artikel 2.16 Bijzondere bepalingen

Voorschrift	Toelichting
<p>§1. In de specifieke situatie waarbij de vergunning een verregaande afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften inhoudt op basis van een artikel 4.4.9/1 VCRO om het ruimtelijk rendement op een bepaalde plek in belangrijke mate te verhogen, kan de vergunningverlenende overheid afwijken van het bijdragesysteem en meer bijdragen in natura en/of een (hogere) financiële bijdrage vragen.</p>	<p>Artikel 4.4.9/1 van de VCRO laat toe af te wijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg (BPA). Als de toepassing van die afwijkingmogelijkheid substantieel meer bouwprogramma toelaat dan de BPA-voorschriften om zo het ruimtelijk rendement op een bepaalde plek aanzienlijk te verhogen, genereert dit een groter voordeel voor de aanvrager dan verwacht en is ook een grotere compensatie van de extra taakstellingen die voortvloeien uit de vergunning, verantwoord. In die projecten kan de vergunningverlenende overheid afwijken van het in deze verordening opgenomen systeem en meer dan het normbedrag laten bijdragen.</p>
<p>§2. De vergunningverlenende overheid kan, zolang het proportionaliteitsprincipe gerespecteerd wordt, ook bijdragen in natura opleggen die het normbedrag overstijgen.</p>	<p>Het systeem om via het bepalen van een normbedrag en het waarden van concrete realisaties in elk project van een zekere schaal en programma op een evenwichtige manier te laten bijdragen, houdt geen absolute beperking op bijdragen in natura in. Het is in de eerste plaats een transparante methodiek voor het bepalen van een eventuele financiële bijdrage. De bevoegde overheid kan dus met respect voor de decretale spelregels (redelijk in verhouding tot het project en voortvloeiend uit de extra taakstellingen voor de overheid en de voordelen voor de aanvrager) ook bijdragen in natura opleggen die het normbedrag enigszins overstijgen.</p>
<p>§3. Als er een overeenkomst bestaat tussen de initiatiefnemer(s) van een project en de Stad Gent waarin engagementen zijn opgenomen met betrekking tot bijdragen in natura, kan de vergunningverlenende overheid deze realisaties (laten) verankeren in de omgevingsvergunning.</p>	<p>Het kan voorkomen, bijvoorbeeld tijdens de opmaak van een RUP, dat er afspraken gemaakt worden of engagementen verwacht worden inzake de realisatie van een bepaald programma of last in natura, gebaseerd op meerwaarde-creatie of haalbaarheidsonderzoek. Dit zou kunnen leiden tot een afwijking van dit bijdragesysteem. Als die afspraken of engagementen verankerd zijn in een overeenkomst, primeren die op de bepalingen van de verordening. De vergunningverlenende overheid kan die overeengekomen bijdragen dan opnemen in de vergunning.</p>

## Hoofdstuk 5 Bijdragen door het betalen van een geldsom

### Artikel 2.17 Berekening en vermelding financiële bijdrage in de omgevingsvergunning

Voorschrift	Toelichting
<p>§1. De hoogte van de financiële bijdrage wordt berekend door de waarde van de bijdrage in natura in mindering te brengen van het bepaalde normbedrag, weliswaar rekening houdend met de bepalingen van hoofdstuk 4.</p>	<p>Het is niet altijd mogelijk om bijdragen in natura die overeenstemmen met het normbedrag in een project zelf te integreren. Om ervoor te zorgen dat die projecten wel op een evenwichtige manier bijdragen aan het ruimtelijk beleid van de Stad Gent, dragen zij financieel bij. Dat gebeurt door de betaling van een geldsom, bestemd voor het ruimtelijk beleid, als last op te leggen in de vergunning.</p> <p>In de voorgaande hoofdstukken is uitgebreid omschreven op welke manier dit concreet gebeurt.</p>
<p>§2. De omgevingsvergunning vermeldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; het totale normbedrag en de wijze waarop dit berekend is</li> <li>&gt; de in mindering gebrachte bijdragen in natura, de berekening daarvan en de termijnen waarbinnen zij moeten worden uitgevoerd</li> <li>&gt; de te stellen financiële waarborg voor de lasten in natura en de modaliteiten daarvan</li> <li>&gt; de te betalen geldsom bestemd voor het ruimtelijk beleid</li> <li>&gt; de betalingstermijn en de betalingsmodaliteiten</li> </ul>	

## Hoofdstuk 6 Gevolgen van het niet nakomen van verbintenissen

### Artikel 2.18 Voorwaardelijk karakter van verminderingen

Voorschrift	Toelichting
<p>§1. De verminderingen in de voorgaande hoofdstukken zijn voorwaardelijk. Als uit vaststellingen na de uitvoering van de verleende omgevingsvergunning blijkt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; de vergunninghouder de verminderingsvoorwaarden niet naleeft of heeft nageleefd</li> <li>&gt; of de verminderingsvoorwaarden niet gerealiseerd zijn binnen de voorgeschreven termijn</li> </ul> <p>zijn de financiële bijdragen die ten onrechte waren vrijgesteld of verminderd alsnog verschuldigd en zal de Stad die invorderen overeenkomstig de bepalingen van deze verordening.</p> <p>Voor in mindering gebrachte sociale huurwoningen en budgethuurwoningen wordt het verschuldigde bedrag pro rata verminderd bij niet naleving van de minimale verhuurtermijn van 18 jaar: ieder volledig jaar waarin een woning effectief verhuurd werd als sociale huurwoning of budgethuurwoning kan pro rata in mindering gebracht worden van het verschuldigde bedrag.</p>	
<p>§2. De niet opgelegde financiële bijdrage door ten onrechte in mindering gebrachte sociale woningen of budgethuurwoningen, kan enkel ingevorderd worden bij de vergunninghouder.</p>	

## Deel 3 Financiële bijdragen bij zonevremde bepalingen

### Artikel 3.1 Forfaitaire bedragen bij toepassing van artikel 1.4

Voorschrift	Toelichting
<p>De financiële bijdragen, op te leggen met toepassing van artikel 75, § 1, 4° van het omgevingsvergunningsdecreet, bedragen:</p> <p>1° 10.000 euro per toepassing van de afwerkingsregel conform artikel 4.4.3 van de VCRO voor de bouw van een nieuwe woning</p> <p>2° 5000 euro voor het herbouwen van een zonevremd gebouw, met een minimale bruto grondoppervlakte van 500 vierkante meter of van een zonevremde woning, conform de artikelen 4.4.13, 4.4.14, 4.4.17, 4.4.18 en 4.4.20 van de VCRO</p> <p>3° 750 euro voor het herbouwen van een zonevremd gebouw, niet zijnde een woning, met een bruto grondoppervlakte van minder dan 500 vierkante meter, in toepassing van de artikelen 4.4.17 en 4.4.18 van de VCRO</p> <p>4° 2500 euro voor het uitbreiden van een zonevremd gebouw of van een zonevremde woning, conform de artikelen 4.4.15 en 4.4.19 van de VCRO</p> <p>5° 750 euro voor het verbouwen van een zonevremd gebouw of van een zonevremde woning, conform de artikelen 4.4.12 en 4.4.16 van de VCRO</p>	<p>Artikel 75, §1,4° van de VCRO bepaalt dat de vergunningverlenende overheid lasten moet opleggen als die bepaalde zonevremde vergunningen aflevert. Het decreet bepaalt evenwel niet de hoogte van deze lasten. Om uniformiteit te verkrijgen, ook in beroep, leggen we in deze verordening bedragen vast die rekening houden met de impact van de afgegeven vergunning op de gemeente.</p> <p>Een nieuwe woning (afwerkingsregel) krijgt dan ook de grootste financiële bijdrage opgelegd.</p> <p>De verdere cascade van aflopende bedragen gaat van herbouwen, over uitbreiden naar verbouwen.</p> <p>Bij herbouwen maken we een onderscheid tussen herbouwen van grote gebouwen en woningen enerzijds, en herbouwen van kleine niet-woongebouwen anderzijds.</p> <p>Voor functiewijzigingen houden we omwille van de impact rekening gehouden met de oppervlakte van de functiewijziging.</p>

6° 10 euro per vierkante meter bruto vloeroppervlakte die van functie wijzigt, in toepassing van de zonevreemde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 van de VCRO

## Deel 4 Waarborgen voor lasten in natura

### Artikel 4.1 Verplichte waarborg voor lasten in natura

Voorschrift	Toelichting
<p>Overeenkomstig artikel 77 verleent de houder van de vergunning een financiële waarborg voor de in de vergunning opgenomen lasten in natura voor de werken van start gaan.</p> <p>De modaliteiten hiervoor zijn ook opgenomen in het Omgevingsvergunningsdecreet.</p>	<p>Sinds 1 januari 2024 is het wettelijk verplicht om alle in een omgevingsvergunning opgelegde lasten in natura financieel te waarborgen. Artikel 77 van het omgevingsvergunningsdecreet legt hiervoor de spelregels vast. In de toelichting hieronder verfijnen we die spelregels.</p> <p>Aangezien alle lasten in natura verplicht te waarborgen zijn, maken we hierbij geen onderscheid tussen wat eigen is aan het project of wat in mindering gebracht kan worden van het normbedrag.</p> <p>De geraamde kostprijs van de werken is afhankelijk van technische uitvoeringsvereisten en wordt ook beïnvloed door eventuele voorwaarden opgelegd in de vergunning. Deze paragraaf wijst de vergunninghouder op het belang van de opmaak van een goed technisch dossier voor de aanleg of aanpassing van het openbaar domein. Deze bepalingen worden ook expliciet en uitvoerig opgenomen in de vergunning zelf.</p> <p>Ingeval van projectspecifieke lasten vermeldt de vergunning het bedrag van de te stellen waarborg.</p> <p>De waarborg voor de uitvoering van werken wordt verplicht vrijgegeven bij de voorlopige oplevering. De grondoverdracht kan pas gebeuren nadat de werken ook definitief zijn opgeleverd. De waarborg voor de kosteloze grondafstand wordt dus pas vrijgegeven bij de effectieve opname in het openbaar domein van de Stad.</p>

# Deel 5 Inwerkingtreding, verplichte bijlagen en indexering bedragen

## Hoofdstuk 1 Bijlagen en info toe te voegen aan een vergunningsaanvraag

### Artikel 5.1 Bijlagen en extra motivatie

Voorschrift	Toelichting
<p>§1. Voor projecten met een programma vanaf de ondergrenzen vermeld in artikel 2.2, voegt de aanvrager een motivatienota bij de omgevingsvergunningsaanvraag. Daarin staat een voorstel van toepasselijke stedenbouwkundige bijdragen in overeenstemming met deze verordening. De aanvrager bepaalt de omvang van een eventuele financiële bijdrage gebaseerd op het door de aanvrager berekende normbedrag. De aanvrager motiveert desgevallend in welke mate het project in aanmerking komt voor een vrijstelling of vermindering in de zin van deze verordening.</p>	
<p>§2. De aanvrager voegt een intentieovereenkomst, afgesloten met Thuispunt Gent of huuringent, toe als in het project sociale woningen of budgethuurwoningen zijn opgenomen die in mindering worden gebracht van het normbedrag.</p>	
<p>§3. Bij toepassing van artikel 2.11 §2 voegt de aanvrager een schattingsverslag over de vrijwillig overgedragen grond toe aan de vergunningsaanvraag.</p>	

§4. Bij toepassing van artikel 2.11 §3 voegt de aanvrager een gedetailleerde kostenraming van de projectspecifieke bijdrage toe aan de vergunningsaanvraag.

#### Artikel 5.2 Extra informatie op de plannen in functie van de toetsing

Voorschrift	Toelichting
§1. De aanvrager duidt op de plannen aan welke BVO voor welke functie, vermeld in art.2.2, bestemd is. De BVO van eventuele gemeenschappelijke delen wordt a rato verdeeld cfr. artikel 1.1.	
§2. De aanvrager duidt op plan aan welke oppervlakte hoort bij de bijdragen in natura die in mindering gebracht kunnen worden van het normbedrag.	Bij het plan van de inrichting van nieuw openbaar domein en bij het plan van de kosteloze grondafstand naar het openbaar domein van de Stad Gent, maken we geen onderscheid tussen wat eigen is aan het project en wat een bijdrage levert aan de extra taken voor de overheid die voortvloeien uit het project anderzijds (zie art.2.11 §1). Daarom vragen we extra info op een van die plannen. De aanvrager maakt dus het onderscheid duidelijk op het inplantingsplan, op het inrichtingsplan voor het openbaar domein, als aanvulling bij het plan met de kosteloze grondafstand, ... Die aanduiding is een grafische aanvulling bij de motivatienota.

## Hoofdstuk 2 Inwerkingtreding

#### Artikel 5.3 Inwerkingtreding

Voorschrift	Toelichting
Deze verordening treedt in werking 10 dagen na publicatie in het Belgisch Staatsblad.	
De bepalingen van deel 2 zijn van toepassing op omgevingsvergunningsaanvragen ingediend vanaf 1 januari 2026.	We voorzien een voldoende ruime overgangsbepaling in functie van lopende voortrajecten.
De bepalingen van deel 3 zijn van toepassing op omgevingsvergunningsaanvragen ingediend vanaf de	Omdat het hier gaat om decretaal verplichte lasten, voorzien we een toepassing op vergunningsaanvragen ingediend vanaf het moment dat de verordening toegepast kan worden.

datum van publicatie van de definitieve vaststelling van deze verordening in het Belgisch Staatsblad.

## Hoofdstuk 3 Indexering gehanteerde bedragen

### Artikel 5.4 Actualisering van de gehanteerde bedragen

Voorschrift	Toelichting
<p>De in deze verordening gehanteerde bedragen zijn gekoppeld aan de ABEX-index en zullen jaarlijks en van rechtswege worden aangepast op 1 januari. De aanpassing gebeurt volgens de volgende formule:</p> $\text{Aangepast bedrag} = (\text{basisbedrag} \times \text{nieuw indexcijfer}) / \text{basisindexcijfer}$ <p>Het aangepast bedrag wordt afgerond naar het dichtst bijgelegen natuurlijk getal.</p> <p>De basisbedragen zijn de bedragen vermeld in deze verordening. Als nieuw indexcijfer geldt de ABEX-index van november voorafgaand aan die van de aanpassing van het bedrag. Als basisindexcijfer geldt het indexcijfer van de maand januari van het jaar waarin deze verordening in werking is getreden.</p>	<p>De ABEX-index volgt de evolutie van de bouwkosten in België door de observatie van de prijzen van de bouwmaterialen en de loonkosten in de bouwsector.</p> <p>Door een indexering in te bouwen in de verordening vermijden we dat we de verordening telkenmale moeten herzien om de bedragen te actualiseren.</p>

# Colofon

- > Dit is een uitgave van de Stad Gent, Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning.
- > Datum van uitgave: juli 2024
- > V.U.: Mieke Hullebroeck – algemeen directeur– Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent

Contact en info:

## Balie Bouwen

- > Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent
- > Tel.: 09 266 79 50
- > E-mail: [bouwen@stad.gent](mailto:bouwen@stad.gent)
- > Postadres: Stad Gent – Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent
- > Bezoekadres: Stadskantoor - Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, na afspraak via [www.stad.gent/baliebouwen](http://www.stad.gent/baliebouwen) of tel. 09/266 79 50
- > Meer info, een handige rekentool, FAQ, ... vind je op [www.stad.gent](http://www.stad.gent)