



Opschrift

Vergadering van 3 december 2025

Nummer: 2025_MV_00955

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Gaëlle De Smet: Stand van zaken kader voor stedenbouwkundige bijdragen: rechtszekerheid en publieke meerwaarde

Raadslid(-leden):

Gaëlle De Smet - Groen

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Joris Vandenbroucke

Omschrijving van de vraag

Toelichting:

In het bestuursakkoord staat de ambitie om te komen tot een **transparant en billijk systeem van stedenbouwkundige bijdragen** – met drie sleutelwoorden: **rechtszekerheid, een eerlijke bijdrage en voor iedereen gelijk**. Dat betekent: geen ad-hoc onderhandelingen, geen willekeur, maar duidelijke spelregels waar iedereen op kan rekenen. Net dat geeft ondernemers ook de **rechtszekerheid om te investeren**. In ruil willen we werk maken van een eenvoudiger en transparanter regelgevend kader, zodat projecten vlotter kunnen verlopen zonder aan kwaliteit in te boeten.

In de vorige legislatuur werd daartoe al een slimme ontwerpverordening stedenbouwkundige lasten uitgewerkt, die nog steeds publiek raadpleegbaar is op de website van de stad. Vandaag blijft echter onduidelijk wat de stand van zaken is. Wordt er voortgewerkt op die ontwerpverordening uit 2024? Welke adviezen zijn intussen ingewonnen? En wat is de timing voor een goedgekeurd kader?

Dit is meer dan een technische kwestie. Het gaat over hoe de stad de komende jaren kan garanderen dat grote private ontwikkelingen niet alleen rendabel zijn, maar ook **eerlijk bijdragen aan publieke ruimte en leefkwaliteit**, op een manier die **voor iedereen gelijk en voorspelbaar** is.

Vraag:

- 1/ Wat is de stand van zaken van de ontwerpverordening stedenbouwkundige bijdragen uit 2024? Wordt hier verder op gewerkt en wat is de beoogde timing voor goedkeuring?
- 2/ Welke adviezen werden reeds ingewonnen en welke elementen worden meegenomen?

3/ Hoe ziet u de toepassing van dit kader in concrete dossiers (zoals o.m. *Urbiscomplex*) waar **rechtszekerheid**, een **eerlijke bijdrage** en **gelijke regels voor iedereen** essentieel zijn om tot publieke meerwaarde te komen?

Antwoord

1/ Wat is de stand van zaken van de ontwerpverordening stedenbouwkundige bijdragen uit 2024? Wordt hier verder op gewerkt en wat is de beoogde timing voor goedkeuring?

Sinds het openbaar onderzoek dat liep van 12 november tot en met 11 december 2024, hebben we de binnengekomen adviezen en bezwaren verwerkt.

In een volgende stap zal een aangepaste verordening voorgelegd worden aan de gemeenteraad voor goedkeuring.

Er lopen momenteel nog besprekingen voor dit dossier samen met collega Vandembroucke, bevoegd voor ruimtelijke planning. Wij waren de vorige legislatuur geen lid van het schepencollege en willen ons dat dossier dus eerst eigen maken. De in het ontwerp vooropgestelde datum van inwerkingtreding (1/1/26) schuift dus zeker op. We vinden het bovendien belangrijk om een redelijke overgangperiode in te bouwen. Zoals ook vermeld in de beleidsverklaring, is het de bedoeling om verder te gaan met deze verordening als instrument om projecten van een zekere omvang en programma op een gelijkwaardige en eerlijke manier te laten bijdragen aan de extra taakstellingen die er voor de Stad uit voortvloeien.

We zijn momenteel ook bezig met een oefening rond harmonisering van kaders en regels, opgezet om meer transparantie en duidelijkheid te geven en het proces van vooroverleg en vergunningverlening te vereenvoudigen. De bijdragenverordening past hier ook in, het opzet ervan is immers om van bij de start duidelijkheid te geven over de omvang van de opgelegde bijdragen zodat daar rekening mee kan gehouden worden, al bij de verwerving van een grond.

2/ Welke adviezen werden reeds ingewonnen en welke elementen worden meegenomen?

Tijdens de procedure werd naast de decretaal verplichte adviezen van het Departement Omgeving, de Deputatie en de gecoro, ook advies gevraagd aan de Woonraad en de Minaraad. De Deputatie, de gecoro en de Woonraad brachten ook effectief advies uit. Tijdens het openbaar onderzoek werden 4 bezwaren ingediend en 3 reacties vanuit Thuispunt Gent, sogent en Huuringent.

Het geheel van bezwaren en adviezen is geanalyseerd, inhoudelijk gebundeld en verwerkt. Een ontwerp van antwoord daarop is reeds voorbereid door de administratie. Die verwerking zal resulteren in een aantal aanpassingen en verduidelijkingen aan het ontwerp. Er zijn aanpassingen nodig om tegemoet te komen aan een aantal juridische bezwaren en een aantal inhoudelijke vragen en bedenkingen. In kader van de definitieve vaststelling zullen die aanpassingen en verduidelijkingen concreet worden geduid. De grote lijnen van de verordening en de basisdoelstelling ervan, namelijk het bieden van transparantie en het creëren van een eerlijk en evenwichtig bijdragensysteem, blijven wel overeind.

3/ Hoe ziet u de toepassing van dit kader in concrete dossiers (zoals o.m. *Urbiscomplex*) waar rechtszekerheid, een eerlijke bijdrage en gelijke regels voor iedereen essentieel zijn om tot publieke meerwaarde te komen?

In afwachting van deze verordening blijven we project per project bekijken welke bijdragen zinvol zijn en redelijk in verhouding tot het project. Het toepassen van stedenbouwkundige bijdragen - in de regelgeving stedenbouwkundige lasten genoemd - is niet nieuw, dat gebeurt al lang bij grotere projecten. De meest voorkomende zijn de aanleg van openbaar groen, fiets- en wandelwegen en ontsluitingsinfrastructuur bij grote woon- of gemengde projecten. Maar het kan dus evengoed gaan om de realisatie en overdracht van bijvoorbeeld een buurtfietsenstalling in de sokkel van een groot appartementsgebouw. Elke bijdrage heeft tot doel maatschappelijke meerwaarde te realiseren en door de grote verdichtingsprojecten op die manier te laten bijdragen, willen we ook het draagvlak voor die grote projecten, die soms wel een grote impact hebben op een buurt, verhogen.

Vandaag kunnen we wel enkel bijdragen in natura vragen, dus in het project zelf of de directe omgeving ervan. De verordening zal toelaten om projecten waar realisatie in natura niet mogelijk is, toch te laten bijdragen door de betaling van een geldsom die bestemd wordt voor het ruimtelijk beleid. Op die manier dragen echt alle projecten van een gelijke omvang en programma ook evenwaardig bij, wat vandaag niet altijd zo is. Om financiële bijdragen op te kunnen leggen, is een verordening nodig.

Belangrijk is wel om onderscheid te maken tussen projecten die een volledig nieuw programma realiseren, in nieuwbouw of via herbestemming, en andere projecten die vooral bestaand programma opwaarderen. Bijvoorbeeld voor economische activiteiten is het van belang die ook in de stad te houden, daar zetten we ook sterk op in. In de ontwerpverordening zullen enkel nieuwe m² gevat zijn, gerealiseerd via nieuwbouw, herbouw of functiewijziging. Bestaande m² kantoren, kleinhandel, logies, wonen en studentenhuisvesting die louter verbouwing en opwaardering van bestaand programma inhouden, brengen we niet in rekening.

Ik geef nog mee dat de concrete keuze welke bijdragen meest zinvol is op welke plek, gemaakt wordt in kader van een constructief en efficiënt voortraject met de initiatiefnemers. De bijdragenverordening bepaalt de globale omvang en legt ook de waardering van veel voorkomende bijdragen in natura vast zodat ook daarover transparantie bestaat van bij de start.
