

Stedenbouw: regering verlicht lasten

Enkele maanden geleden hebben we de nieuwe normen inzake stedenbouwkundige lasten voorgesteld¹. Intussen heeft de Brusselse Regering de modaliteiten vereenvoudigd met het besluit van 18 december 2003.

I. Wat voorafging

Het stelsel van de stedenbouwkundige lasten werd grondig gereorganiseerd door de **ordonnantie van 18 juli 2002** tot wijziging van de organieke ordonnantie van planning en stedenbouw (OPS)². Sindsdien kan de Regering de lijst opstellen van de gevallen waarin verplicht lasten geheven worden, alsook de criteria die de overheid die de bouw- of verkavelingsvergunningen afgeeft, in staat stelt het belang en de aard van de lasten vast te stellen, het bedrag van de financiële waarborgen die geëist kunnen worden en de termijn voor de realisatie van de lasten.

Daarom heeft de Regering op 12 juni 2003 een **besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten** goedgekeurd³. Dat besluit trad in werking op 1 augustus 2003 en beoogde de harmonisatie van de lasten i.v.m. grote kantoren, parkings, hotels en handelszaken. Die lasten werden verplicht en dus stelselmatig bij de afgifte van bepaalde stedenbouwkundige vergunningen. Er was geen sprake meer van ze te doen variëren van de ene gemeente tot de andere: behoudens een exhaustieve lijst uitzonderingen bedroeg de last 125 euro per m² parking of vloer⁴.

Dit besluit heeft zodanige opschudding veroorzaakt in de immobiliënsector dat bij de **Raad van State** een **vordering** aanhangig gemaakt werd door de beroepsvereniging van de immobiliënsector, de confederatie van de bouw, de vereniging van Brusselse ondernemingen en de federatie van parkinguitbaters. Die organismen geven de opinie van de voornaamste betrokken sectoren weer en vinden dat het besluit van 12 juni de economische ontwikkeling van het Gewest aanzienlijk zou kunnen afremmen: momenteel worden projecten voor de opstarting van handelszaken, hotels of productieactiviteiten gestaakt, omdat het bedrag van de lasten ze onrealiseerbaar maakt.

Rekening houdend met de argumenten en de ingediende vordering heeft de Regering opnieuw de pen ter hand genomen en het omstreden besluit herzien via het **besluit van 18 december 2003**^{5, 6}.

II. What's new?

De veranderingen die bij het besluit van 18 december 2003 aangebracht werden, hebben betrekking op:

¹ Zie F. LAMBOTTE, "De harmonisatie van de stedenbouwkundige lasten", Nieuwsbrief-Brussel, 2003/6, blz. 6 e.v.

² B.S. 7 augustus 2002.

³ B.S. 7 juli 2003.

⁴ Voor meer details over het stelsel van het besluit van 12 juni vóór de wijziging door het besluit van 18 december, zie F. LAMBOTTE, *op. cit.*

⁵ B.S. 9 januari 2004.

⁶ Op het moment van het ter perse gaan van dit nummer vernamen we dat de vordering bij de raad van State behouden was. Niet alle kritieken van de eisers werden door het besluit van 18 december 2003 ingelost. Zij wilden ondermeer de afschaffing van de bankwaarborg, geëist in artikel 10, die andere waarborgen zou overlappen. Zij wilden ook dat het stelsel van de stedenbouwkundige lasten naar zijn oorspronkelijke sfeer terugkeert, nl. de aanvraag van verkavelingsvergunningen.

1. het toepassingsgebied van het besluit van 12 juni 2003;
2. het bedrag van de verplichte lasten;
3. de invoering van een soort "*tegoed-bon*" voor de houder van een vergunning die, hoewel hij de bijhorende lasten betaald heeft, ze helemaal of gedeeltelijk niet uitvoert.

De andere beschikkingen van het besluit van 12 juni⁷ blijven onveranderd.

1. Een nieuw toepassingsgebied

De aanhef en de inleiding van het **besluit van 12 juni 2003** zijn zodanig gewijzigd dat het **voortaan enkel nog de stedenbouwkundige lasten beoogt "die worden opgelegd bij de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen"**. De Raad van State heeft die manier van doen uiteraard bekritiseerd: aangezien de aanhef van de regelgevende teksten geen enkele normatieve waarde heeft, kan de wijziging van de aanhef van het besluit van 12 juni 2003 geen wijzigingen teweegbrengen voor het toepassingsgebied, noch voor de reikwijdte van de beschikkingen. De beschikkingen die niet uitdrukkelijk preciseren dat ze enkel betrekking hebben op de stedenbouwkundige lasten bij een bouwvergunning zouden dus van toepassing moeten blijven op *alle* stedenbouwkundige lasten, ook die bij een verkavelingsvergunning⁸. De vraag is uiteraard of die argumentering het zal halen op de duidelijke wil van de Regering om het toepassingsgebied van het besluit van 12 juni te beperken tot de stedenbouwkundige lasten bij stedenbouwkundige vergunningen.

Wat daarentegen zeker is, is dat het besluit van 12 juni 2003 de volgende zaken **niet meer** onderwerpt aan **verplichte stedenbouwkundige lasten**:

1. handelszaken;
2. productieactiviteiten van materiële diensten;
3. hotels;
4. niet-commerciële parkeeroppervlakten⁹;
5. veranderingen van bestemming die betrekking hebben op een bestemming die reeds aan stedenbouwkundige lasten onderworpen is, voor zover die plaatsvinden binnen een termijn van tien jaar, te rekenen vanaf de laatste bestemmingswijziging.

2. Nieuwe bedragen voor de verplichte lasten

Het bedrag van **125 euro per m²** parkeer- of vloeroppervlakte werd enkel behouden voor de projecten waaraan lasten verbonden zijn in de administratiegebieden Noord, Zuid en Leopoldwijk, zoals vastgelegd in het GBP. Voor de andere zones is het bedrag slechts **95 euro per m²** parkeer- of vloeroppervlakte. Het verlaagde bedrag van 75 euro wordt tot **60 euro** teruggebracht.

We herinneren eraan dat het besluit stipuleert dat de **bedragen uitzonderlijk verlaagd** kunnen worden **zonder beperking**¹⁰, mits een degelijke motivering, in bijzondere omstandigheden die verbonden zijn aan de implementatie van hetzij de stedenbouwkundige vergunning, hetzij de stedenbouwkundige lasten. Volgens het kabinet van de

⁷ Ondermeer die betreffende de aard van de lasten, de vrijstellingen, de uitvoeringstermijnen en de financiële waarborg.

⁸ Advies 36.155/4 van de afdeling wetgeving van de Raad van State i.v.m. het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 juni 2003 betreffende de stedenbouwkundige lasten, gegeven op 10 december 2003 (een kopie van het advies kan op aanvraag verkregen worden bij het kabinet van de Staatssecretaris bevoegd voor ruimtelijke ordening). We onderstrepen dat dit advies ook kritiek geeft op de manier waarop de Regering de bevoegdheden interpreteert die ze terzake krijgt.

⁹ Bovengrondse parkings met commerciële doeleinden, onafhankelijk van om het even welke andere bestemming, met meer dan 24 plaatsen blijven onderworpen aan verplichte stedenbouwkundige lasten.

¹⁰ Die kan dus tot nul herleid worden.

Staatssecretaris bevoegd voor ruimtelijke ordening kunnen die omstandigheden zijn: *het type zone waarin het project plaatsvindt of de bijzonder precaire situatie van de buurt of de slechte staat van het gebouw of de wijk. De toepassing van beschikking 4.4 van het GBP¹¹ zou in bepaalde gevallen ook de verlaging van de lasten onder de in het besluit vastgestelde 60 euro kunnen rechtvaardigen. Het belang van de lasten voortvloeiend uit de toepassing van deze beschikking zou een dergelijke beschikking kunnen rechtvaardigen. Dit artikel (artikel 7, § 3 van het besluit van 12 juni 2003) moet het mogelijk maken het bedrag van de lasten te verlagen wanneer bij toepassing van het proportionaliteitsbeginsel de door het besluit opgelegde bedragen te hoog zijn.*¹²

3. Het stelsel van de "tegoed-bon"

Soms gebeurt het dat de houder van een vergunning ze om diverse redenen niet of slechts gedeeltelijk gebruikt, maar de stedenbouwkundige lasten die eraan verbonden zijn, wel betaalt. Om te vermijden dat de overheid de lasten in dat geval moet terugstorten, heeft het besluit van 18 december een artikel 9bis ingevoegd in het besluit van 12 juni 2003, dat stipuleert dat de bij de afgifte van een gedeeltelijk of volledig onuitgevoerde stedenbouwkundige vergunning opgelegde stedenbouwkundige lasten **in overweging genomen zullen worden voor de berekening van de stedenbouwkundige lasten die verschuldigd zijn op eenzelfde onroerend goed** bij de afgifte van de latere stedenbouwkundige vergunning, voor een periode van tien jaar vanaf de dag van de kennisgeving van de vergunning die de bewuste lasten gegenereerd heeft.

Deze soort "tegoed-bon" wordt niet aan een bepaalde persoon toegekend, maar is **aan het gebouw verbonden**. Een nieuwe eigenaar zou er dus ook gebruik kunnen van maken¹³.

III. Praktische details¹⁴

Het besluit van 18 december 2003 is in werking getreden op 9 januari jl. Het brengt de beslissingen die sinds 1 augustus 2003 genomen werden op basis van het besluit van 12 juni 2003, dus geenszins in het gedrang.

1. Het besluit van 12 juni, zoals gewijzigd op 18 december, heeft het over de "vloeroppervlakte". Het definieert die term op dezelfde manier als het GBP¹⁵. Zijn derhalve **niet onderworpen** aan stedenbouwkundige lasten: de m² lokalen waar de hoogte onder het plafond lager is dan 2,20 meter, alsook parkeerplaatsen, kelders, technische uitrustingen en opslagplaatsen voor zover die zich ondergronds bevinden.

Er is echter een uitdrukkelijke uitzondering voor de "onafhankelijke" parkings, d.w.z. parkings die onafhankelijk zijn van om het even welk andere bestemming en bovengronds aangelegd worden. In dat geval wordt de last geheven als er meer dan 24 plaatsen zijn.

¹¹ Dit voorschrift heeft betrekking op de strijd tegen de onbewoonbaarheid??.

¹² S. GREGOIRE, «Le nouveau régime des charges d'urbanisme à Bruxelles (arrêté du 12/06/03): quelles sont les grandes orientations? Quelle incidence sur les projets immobiliers?», *Actes du séminaire IFE «Le COBAT: quels nouveaux enjeux?»*, Brussel, 2004. Zie ook S. GREGOIRE & P. HANIQUE, «L'application des charges d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale: principes fondateurs, réglementation applicable (suite)», *Cahier bruxellois de l'urbanisme*, 1-2/2004, pp. 27 e.v.

¹³ S. GREGOIRE, *op. cit.*

¹⁴ De meeste aangehaalde voorbeelden komen uit S. GREGOIRE, *op. cit.*

¹⁵ Het GBP definieert de vloeroppervlakte als *de som van de overdekte vloeren met een vrije hoogte van minstens 2,20 meter in alle lokalen, met uitsluiting van de lokalen gelegen onder het terreinniveau die voor parkeerplaatsen, kelders, technische voorzieningen en opslagplaatsen bestemd zijn.*

2. Wanneer de in het besluit vermelde drempels overschreden zijn, worden er verplicht lasten geheven op de **totale** gevraagde m² vloeroppervlakte.

Voorbeeld: in het kader van een vergunning voor de bouw van een kantoorgebouw van 1.000 m² vloeroppervlakte zullen er verplicht stedenbouwkundige lasten geheven worden op de toegelaten 1.000 m².

3. Hetzelfde geldt in geval van overschrijding van de drempels bij een **nieuwe vergunningsaanvraag**.

Voorbeeld: een vergunning voor de bouw van een kantoorgebouw van 200 m² is niet onderworpen aan stedenbouwkundige lasten. Maar als de eigenaar later een nieuwe vergunning krijgt voor een uitbreiding van het gebouw waardoor de minimumdrempel van 500 m² wordt bereikt, wordt de hele vloeroppervlakte aan lasten onderworpen, zijnde 500 m² of meer.

4. Wanneer de in het besluit vastgelegde drempels reeds bereikt of overschreden zijn bij de afgifte van een eerste vergunning, worden de verplichte lasten met betrekking tot de voor latere uitbreidingen gevraagde vergunningen slechts geheven op de **bijkomende** te creëren vloeroppervlakte.

Voorbeeld: bij de afgifte van een eerste vergunning worden verplicht lasten geheven op 600 m² kantooroppervlakte. Bij een latere uitbreiding met 200 m² zullen er slechts op 200 m² lasten geheven worden.

5. Bij een **afbraak/wederopbouw** of ingrijpende renovatie zullen enkel verplicht lasten geheven worden als er **bijkomende** vloeroppervlakte gecreëerd wordt.

Voorbeeld: een kantoorgebouw met 1.500 m² vloeroppervlakte wordt afgebroken. Het nieuwe gebouw dat op diezelfde plaats opgetrokken wordt, heeft 1.700 m² vloeroppervlakte. Er zullen verplicht lasten geheven worden op 200 m².

6. Overeenkomstig het besluit van 12 juni 2003 moeten de lasten betaald in de vorm van een geldsom bijdragen tot de financiering van een openbaar programma voor realisatie, transformatie of renovatie van wegen, groene ruimten, openbare gebouwen, openbare uitrustingen of flatgebouwen. Om iedere controverse te vermijden over de motivering van de beslissing, zou **de overheid in de vergunning moeten vermelden welk overheidsprogramma met de geëiste lasten gefinancierd zal worden**¹⁶.

IV. Even aanstippen

1. Buiten de hypothesen voorzien bij het besluit van 12 juni 2003, zoals gewijzigd bij het besluit van 18 december 2003, **kan** het College van Burgemeester en Schepenen **steeds** bijkomende lasten op te leggen.

2. De gemeenten blijven **vrij in de vaststelling van de aard van de opgelegde lasten**. Het volstaat hun beslissing met reden te omkleden om te rechtvaardigen waarom ze er bijvoorbeeld voor geopteerd hebben een groene ruimte te creëren in plaats van nieuwe sociale woningen te bouwen.

De gecoördineerde tekst van het besluit van 12 juni 2003 betreffende de stedenbouwkundige lasten vindt u op onze website www.vsgb.be > Materies > Ruimtelijke ordening > Documenten

¹⁶ S. GREGOIRE, *op. cit.*

News-flash

Op 6 februari jl. werd een **nieuwe ordonnantie** goedgekeurd die de OPS op vele punten wijzigt¹⁷. Onder de beschikkingen vinden we enkele artikelen betreffende de stedenbouwkundige lasten waarvan het voornaamste doel is de **administratieve openheid te versterken**. Die nieuwe beschikkingen vervangen de artikel 86 en 97 van de OPS en voorzien ondermeer in:

1. de vermelding van de lasten in de stedenbouwkundige vergunning¹⁸;
2. de creatie van een voor het publiek toegankelijke register van de stedenbouwkundige lasten¹⁹.

De gemeenten die de waarde van de verplichte stedenbouwkundige lasten willen verhogen of andere omstandigheden wensen te bepalen waarin de oplegging van de stedenbouwkundige lasten verplicht is, worden aangespoord dat te doen in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een BBP. Indien de gemeenteraad van die mogelijkheid gebruik maakt, is de mogelijkheid uitgesloten bijkomende facultatieve lasten op te leggen in de gevallen en de perimeters beoogd bij de verordening of het BBP.

Hoewel deze wijziging als **nadeel** heeft dat de gemeente verplicht is de reglementaire voorschriften te volgen ongeacht de omstandigheden, heeft ze tevens het **voordeel** dat ze de voorschriften tevens oplegt aan de andere overheden die vergunningen kunnen afgeven (stedenbouwkundig college, afgevaardigd ambtenaar of regering).

¹⁷ De nieuwe beschikkingen treden in werking de tiende dag na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad.

¹⁸ Als het niet mogelijk is de lasten in de vergunning op te nemen omdat ze in een te omvangrijk lastenboek staan, moet de vergunning er uitdrukkelijk naar verwijzen (S. GREGOIRE, *op.cit.*).

¹⁹ Wellicht via de website van het Gewest.