

# “Kostenplaatje bouwshift varieert van 2,3 tot 31 miljard euro”

Een nieuw rapport van Hogent geeft inzicht in het prijskaartje dat aan de bouwshift vasthangt. Afhankelijk van de beleidskeuzes varieert dat van 2,3 tot maar liefst 31 miljard euro.

🕒 21 FEBRUARI 2022 – LAATST BIJGEWERKT OM 21 FEBRUARI 2022 21:21

Lees meer over:  
open ruimte



Net zoals voor het stikstofdossier, wil de Vlaamse regering deze week landen met de bouwshift. Met die bouwshift, voorheen de “betonstop”, wil Vlaanderen de inname van open ruimte tegen 2040 volledig afbouwen. Daarna moet elke ruimtelijke ontwikkeling binnen de al ingenomen ruimte plaatsvinden. Dat is de algemene doelstelling. Momenteel bedraagt de inbeslagname van open ruimte nog 5 hectare per dag.

Hogent ondersteunt via het onderzoekscentrum Duurzaam Ruimtegebruik en Mobiliteit (DRUM) mee de uitwerking van de bouwshift voor Vlaanderen. DRUM-onderzoekers Mieke Paelinck en Peter Lacoere stellen dinsdag hun bevindingen en adviezen voor in de commissie Ruimtelijke Ordening van het Vlaams parlement. De onderzoekers maken ook deel uit van de Taskforce Bouwshift, die in het leven geroepen werd door Vlaams minister van Omgeving Zuhail Demir (N-VA) om na te gaan hoe de bouwshift best wordt doorgevoerd.

## Nood aan nuance

Na twee rapporten waarin het onderzoekscentrum inging op de omvang en aard van gronden die ter discussie staan, hebben de onderzoekers nu een derde rapport klaar waarin de financiële compensatie wordt geraamd. Daaruit komt naar voren dat het kostenplaatje, afhankelijk van de beleidskeuzes, varieert van 2,3 tot 31 miljard euro.

Volgens de onderzoekers is het financiële aspect van de bouwshift een complex verhaal, dat nuance vergt. "Zomaar een bedrag poneren zonder context, wat in de media al eens gebeurt, houdt geen steek en leidt tot misverstanden", zegt Mieke Paelinck.

“  
**De onderzoekers adviseren beleidsmakers om bij herbestemming strategisch te focussen op gronden met hoge 'bodem-' of 'openruimtewaarde', gronden met bijvoorbeeld natuurwaarde, watergevoeligheid of landbouwwaarde**

## Waardebepalende factoren

Concreet gingen de onderzoekers verschillende scenario's na om de financiële impact van planschadeprijzen te berekenen, waarbij eigenaars gecompenseerd worden voor eventuele inkomsten die ze mislopen. Zo koppelden ze de mediaanprijzen van de databank van de Vlaamse Belastingdienst, de meest volledige dataset van Vlaamse vastgoedprijzen, aan de bron- en doelbestemmingen. Zo kwamen ze uit op een raming van 31,5 miljard euro. Koppelen ze daarna “waardebepalende factoren” toe aan die raming, zoals een inactiviteit van de eigenaar of de ontwikkelingskansen, dan kan de impact dalen tot uiteindelijk 2,3 miljard euro.

En tussen die twee bedragen ligt een palet aan ramingen, afhankelijk van de uiteenlopende wijze waarop de 13 waardebepalende factoren uit het ontwerp-Instrumentendecreet van de Vlaamse overheid, gedefinieerd en toegepast kunnen worden, klinkt het. "Het kan een nieuwe planschaderegeling (veel) duurder maken, eenzelfde kostprijs opleveren of goedkoper maken dan de bestaande regeling. De nieuwe regeling kan financieel dus nog alle kanten uit door een gebrek aan een uitwerking van de waardebepalende factoren", zeggen de onderzoekers in het rapport.

De onderzoekers merken wel op dat de huidige planschaderegeling (80% van het waardeverlies) minder complex is en meer voorspelbaar, omdat ze gebaseerd is op het vast, verifieerbaar bedrag in de akte. De impact van de huidige regeling wordt geraamd op 6,6 miljard euro. Volgens de onderzoekers is de grote breedte van de mogelijke financiële impact het gevolg van het beleidsvoornemen om “de marktwaarde” als basis te nemen bij de bouwshift, een begrip dat volgens hen gepaard gaat met een brede interpretatiemarge.

In de andere twee rapporten concluderen de onderzoekers dat - anders dan vaak wordt aangenomen - kleinere, ingesloten percelen slechts tien procent vormen van het totale 'ruimtebeslagrisico' in Vlaanderen. Het gaat bij dat ruimtebeslagrisico om alle gronden met agrarisch of natuurlijk landgebruik die door hun 'harde bestemming', zoals woongebieden, bedrijventerreinen of havenzones, onder druk staan om ingenomen te worden.

Volgens Peter Lacoere vormen die kleine percelen dus "niet de inzet van de bouwshift". De onderzoekers adviseren beleidsmakers daarnaast om bij herbestemming strategisch te focussen op gronden met hoge 'bodem-' of 'openruimtwaaarde', gronden met bijvoorbeeld natuurwaarde, watergevoeligheid of landbouwwaarde. Zo kan de bouwshift zonder de ontwikkelingsruimte binnen kernen te beperken, klinkt het.



Uitgelicht

### Tussen 2013 en 2019 opnieuw 12.500 ha open ruimte verdwenen

nieuws

In de periode 2013-2019 nam de open ruimte in Vlaanderen af met 12.500 hectare. “Dat betekent dat gronden in gebruik door landbouw of natuur werden ontwikkeld als woongebied...

9 DECEMBER 2021

[Lees meer](#)

**Bron:** Belga / Eigen verslaggeving

## VILT vzw

Koning Albert II Laan 35  
1000 Brussel  
Belgium

## Contact

T • 0473 59 41 39  
M • [info@vilt.be](mailto:info@vilt.be)

## Volg ons op:

screenreader.visit us on our facebook page: <https://www.facebook.com/vilt.nieuws/>  
screenreader.visit us on our twitter page: [https://twitter.com/vilt\\_nieuws](https://twitter.com/vilt_nieuws)

screenreader.visit us on our linkedin page: <https://www.linkedin.com/company/vilt-vzw/>

screenreader.visit us on our instagram page: <https://www.instagram.com/vilt.nieuws>

---

© 2024 VILT vzw, all rights reserved |

[Privacy policy](#)

[Copyright](#)

[Cookie Policy](#)

Webdesign by Who Owns The Zebra