

Verslag consultatie conceptnota

Turnhout 10/05/2023

Voorzitter	Sylvie Van Damme
InnoFiNS	Tara Op de Beeck Caroline Van Esbroeck Joeri Vandendriessche Luc Van Limpt
Turnhout	Bert Willems, projectleider gebiedsontwikkeling Cedric Heerman, diensthoofd ruimtelijke ordening
Secretariaat	Joeri Vandendriessche
Verontschuldigd	/

Agenda

1.	Inleiding	3
2.	Presentatie Conceptnota Turnhout	3
	a. Verduidelijkende vragen?	3
	b. Wat ontbreekt er?	4
	c. Wat is niet correct	5
	d. Aanvullingen?	5
3.	Dialogo conceptnota	6
	a. Sterktes:	6
	b. Zwaktes	6
	c. Kansen	6
	d. Bedreigingen	6
	e. Conclusie	7
4.	Business case	7
	a. Wat wordt hieronder begrepen?	7
	b. Wat zijn de verwachtingen?	7
	c. Is er al ervaring met het opstellen van business cases?	7
	d. Vragen vanuit InnoFiNS	Error! Bookmark not defined.

1. Inleiding

- Sylvie geeft de inleiding.

2. Presentatie Conceptnota Turnhout

- Caroline presenteert de conceptnota.

a. Verduidelijkende vragen?

Hoe wordt er omgesprongen bij de land value capture met een verlaging van de grondwaarde? Men kijkt men vooral naar waardestijgingen en meerwaardestijgingen, onder invloed van bijvoorbeeld infrastructuurwerken. Dat gebeurt ook in verkavelingen. Stedenbouwkundige lasten vallen hier bijvoorbeeld onder.

Men vraagt zich af hoe de sociale component eruitziet bij het belasten op meerwaarde en wat bijvoorbeeld de implicaties zijn van een eventuele gedifferentieerde heffing (bv. opcentiemen), en hoe de belastingdifferentiatie wordt opgevat i.f.v. een bepaald type inwoner. De financieel minder begunstigen bv. zijn meer gelokaliseerd in het centrum, omwille van de typologie, mobiliteit, verouderd patrimonium, etc. Er zitten evenwel heel grote verschillen binnen dat centrum. Verder wordt ook ingegaan op de sociale gevoeligheid, als men bijvoorbeeld kijkt naar het sociale profiel van nieuwe inwoners, wat vaak kwetsbare groepen zijn. De vraag wordt gesteld of hier effectieve data omtrent beschikbaar is, bijvoorbeeld op wijkniveau. Turnhout benadrukt in deze zin ook wel dat wat betreft belastingen moet nagedacht worden wat nu net doelstellingen zijn: meer belastingen of slimmere belastingen (en dus niet noodzakelijk meer inkomsten). De wijken die het meest nood hebben aan goede oplossingen hebben in realiteit het minste 'budget'. Dat is een typisch spanningsveld in centrumsteden. Wat betreft data, heb je hiervoor Provincie in cijfers, Turnhout heeft ook zelf ook Stadsregio in cijfers, en specifiek voor Turnhout hebben ze deze legislatuur ook specifiek op 10 kwetsbare buurten gewerkt. Daar zijn heel veel data over beschikbaar die vermoedelijk interessant zijn.

Specifiek wordt gevraagd wat verhaalbelasting precies inhoudt. Het lijkt op een stedenbouwkundige last, maar het is een belasting omdat het gericht is op een bepaalde groep aan mensen. Er bestond een verhaalbelasting voor de aanleg van voetpaden, die vooral in landelijke verkavelingen van toepassing was. Soms zijn er ook verhaalbelastingen op het bouwen of verbouwen (op volumes). Een verhaalbelasting zou ook kunnen door de reële kost van de aanleg van riolering mee te nemen, per wijk bijvoorbeeld. Dit lijkt ook een middel te zijn om *urban sprawl* te kunnen tegengaan.

Er wordt de vraag gesteld hoever er kan gegaan worden met het gebruik van bestaande instrumenten of nieuwe instrumenten. Er wordt toegelicht dat het Duitse systeem bijvoorbeeld zeer goed regelt wat en hoeveel naar de steden gaat etc. In respons wordt gesteld dat je dan wel goed de parameters moet vastleggen, en dat dit vrij complex is, vooral omdat projecten vaak verschillen qua modaliteiten. Parameters kunnen bijvoorbeeld bepaalde forfaits zijn per oppervlakte, of andere.

Er wordt gevraagd hoe het draagvlak voor het InnoFiNS-voorstel gezocht wordt, bijvoorbeeld door workshops met actoren? Het InnoFiNS-*team* denkt daar momenteel nog over na, zoekt wat de beste pistes zijn om te volgen en staat daarbij open voor aanbevelingen van Turnhout uit m.b.t. contactpersonen, etc. Er wordt aangegeven vanuit Turnhout dat de beleidsmakers en

projectontwikkelaars er vermoedelijk wel te vinden zijn voor dit onderzoek. De omgang met de bevolking is een moeilijker vraagstuk.

Vanuit InnoFiNS wordt de vraag gesteld wat de plannen van Turnhout zouden zijn als er financiering zou beschikbaar zijn. Turnhout geeft aan dat men financiering heeft maar dat het altijd wel een hele puzzel is hoe deze mag/kan gebruikt worden. Als er meer budget zou zijn, zou dit geïnvesteerd kunnen worden in strategische aankopen van grond en gebouwen. bv. een school die leeg komt te staan op termijn.

b. Wat ontbreekt er?

Men is vooral nieuwsgierig naar het vervolg. We zitten nu heel hard op het belastingspoor: wat betekent dit dan concreet en hoe kan dit vorm gegeven worden? Dit bijvoorbeeld op wijkniveau, hoe baken je dit af, welke criteria gebruik je etc. Hangt het samen met specifieke projecten of niet? Hoe gebruik je de instrumenten om meer groen te krijgen op bepaalde plekken of groen te behouden. Het idee voor de toekomst lijkt dan dat alle types worden overlopen voor Turnhout en zien wat het potentieel is.

Er rijzen ook vragen wat betreft het tijdselement inzake natuurgebaseerde oplossingen en wat betreft het onderhoud, naast de aanleg van de infrastructuur. De groendienst zal dit onderhoud waarschijnlijk op zich moeten nemen, maar dit heeft een kost op latere tijdstippen dan de initiële aanleg.

Aan welk kant van het spectrum zit InnoFiNS met betrekking tot kernversterking en/of vergroening en open ruimten? Er is heel veel discussie intern geweest met betrekking tot die vlekken (die reeds bestaan): liggen deze wel op de beste plek? Het voorstel werd gedaan om te gaan kijken in hoeverre er nieuwe groene plekken moeten voorzien worden en in hoeverre andere bebouwd moeten worden. De Stadsmonitor geeft alvast hoge percentages wat betreft groen en toegang tot groen. Gent lijkt wel een goed voorbeeld wat betreft kwantificering van groen in de stad. De vraag van focus lijkt ook relevant, hoe moet er gekozen worden voor bepaalde vergroening etc. Kan er bijvoorbeeld ook gekeken worden naar vergroening van scholen of het openstellen van groen bij scholen of andere gebouwen. Hier komen ook wel kwesties van kosten en onderhoud bij te kijken. Turnhout zit nu ook in een 'strijd' om de hoeveelheid groen die er nu is te behouden. Maar de vraag moet nog ingevuld worden welke natuur er nog bij zou moeten komen, zo ja, welke groen dan (grasvelden, bomen, etc). In deze zin rijst dan ook de vraag hoe deze groene stukken moeten gekwalificeerd worden, bijvoorbeeld het ene grasveld op plaats x is qua nut en waardering niet hetzelfde op plaats y. Het zou ook interessant zijn om hier wat zicht op te krijgen, hoe deze groene stukken worden gewaardeerd. In Turnhout is men nu een bestek aan het opmaken voor een geïntegreerd plan voor Groen en Water. Wat betreft de groene spots in Turnhout is misschien wel een goede opdracht binnen Turnhout om deze dan ook navenant te kwalificeren en te kwantificeren. In deze adem wordt het model van Cecil Konijnendijk genoemd: 3, 30 en 300. Naast het nabijheidsprincipe, is er ook het principe van kwaliteit.

Daarnaast is er ook de vraag hoe men omgaat met groen en blauw in straten in interactie met ondergrondse garages en parkeren op straat. Zo is er de piste van collectieve parkeer oplossingen voor de vrijwaring van groen en blauw op straat.

De vraag wordt verder gesteld of men ook vanuit de stad beken wil openleggen. Dit speelt zich af binnen de vraag tussen groen en blauw en de synthese hiervan. Men kijkt bijvoorbeeld naar de onbebouwde zones waar er een problematiek zou zijn wat betreft blauw en waterhuishouding wanneer deze bebouwd zouden worden. Waar verder een bijzondere uitdaging ligt voor Turnhout is

de omgang met hemelwater in de binnenstad. Zo heeft men met de rivier waarin alles verzameld wordt, de Aa, stroomafwaarts heel wat problemen met piekbelasting.

Er werd ook al gekeken welke ingrepen er nodig zijn in bepaalde wijken om deze te ontharden en vergroenen, maar ook te verbinden met waterstromen. Dit waren geen kwantitatieve analyses, maar eerder projecties van wat er zou kunnen gebeuren.

c. Wat is niet correct

Opmerking inzake het klimaatplan: 6 werven in plaats van 4 werven, maar het is wel opgebouwd met het idee dat het een heel geïntegreerd vraagstuk is en hoe ze dit voor de mensen wat behapbaar kunnen maken. Voor de mensen wordt dit dan tastbaar gemaakt door het te laten gaan over het eigen huis, de omgeving,.. etc. en dit met het oog op een betere communicatie. De inhoud blijft hetzelfde.

d. Aanvullingen?

Er wordt toegelicht dat men soms uitzonderingen toelaat op de activeringsheffing wanneer men veel eisen stelt en deze heffing dan laat vallen. Er is verder nog geen differentiatie van heffingen of van onroerende voorheffing. Dit is wel een interessante piste, maar zal waarschijnlijk politiek niet al te evident zijn.

Als er een belasting voorgesteld zou worden, zal er heel goed gemotiveerd moeten worden waarom een bepaalde verhoging van een belasting wordt ingevoerd (of minstens wordt voorgesteld), wat de variabelen of parameters zijn die gehanteerd worden, etc. Dit ook met het oog op het gelijkheidsbeginsel.

Met betrekking tot het draagvlak wordt opgemerkt dat er het komende anderhalf jaar geen draagvlak is voor extra belastingen.

Er wordt aanvullend toegelicht dat er reeds een intergemeentelijke stadsregio is, net uitgebreid met twee gemeenten, die gaat over mobiliteit en ruimtelijke ordening, maar dat de beslissingsbevoegdheden versnipperd blijven zitten. Vandaag heeft men al een intergemeentelijke dienst voor huisvesting. Verder wordt toegelicht toe dat dit een vereniging is met een coördinator, met een RvB waar een aantal schepenen inzitten van de resp. gemeenten, met ook nog een AV met raadsleden uit de verschillende gemeenten. Rond mobiliteit is deze samenwerking een succes. Rond ruimtelijke ordening is dit niet het geval. Als stad kijkt men bijvoorbeeld naar vergroening iets anders dan de kleinere gemeentes, ook in het kader van fusie-aversie. Het is een soort intercommunale, maar wordt er niet in het vaarwater gekomen met andere intercommunales, al lijkt er soms ook effectief concurrentie te zijn. De gemeenten die nu ook bij de stadsregio zitten, zijn ook heel hard geënt op Turnhout (veel schoolgangers, werknemers, etc. in Turnhout). De intercommunale daarentegen heeft veel meer gemeentes met ook andere steden, wat dus ook niet geënt is op Turnhout. Iedereen gaat zich wel moeten confirmeren naar die nieuwe regio's. Voor de nieuwe sociale woonmaatschappij is het alvast niet gelukt. En wie kiest die thema's op dit niveau? Op zich wordt er gedacht dat heel wat thema's besproken kunnen worden en op tafel kunnen komen op het intergemeentelijke niveau, maar er is een grote angst voor bepaalde maatregelen. Het is heel moeilijk om dat te gaan opsplitsen in *Daily Urban Systems*. Het is een reëel risico dat er anti-stedelijke 'bananen' rond de steden komen, waarbij er fusies worden doorgevoerd tegen het stedelijke. Ook voor belastingen en dergelijke is dit een aandachtspunt.

De bestedingen van belastingen en retributies gaan vandaag in ‘één pot’, waardoor er in principe geen zekerheid is dat iets naar een specifiek project gaat. Het enige wat je kan doen is *zeggen* dat bepaalde inkomsten ergens naartoe gaat. Dit lijkt ook voer voor verder onderzoek te zijn wat nu net de mogelijkheden zijn.

Men merkt in Turnhout op de heel grote gebiedsontwikkelingen door de densiteit en mogelijkheden op een goede manier groen en blauw te realiseren. Maar voor andere projecten, zoals bij de kleinere ontwikkelingen (op een stuk perceel bv.) is het moeilijk om groen-blauwe realisaties te hebben.

Men is in Turnhout momenteel aan het bekijken of ze een grondenbank kunnen realiseren in de vorm van een maatschap met betrekking tot de Schorvoort-site. Hierover is onder meer een juridisch advies opgesteld. Welke impact dit zou hebben op de BBC, is evenwel nog niet duidelijk.

3. Dialoog conceptnota

a. Sterktes:

Groen- en waterbesteding staat ook heel hoog op elke politieke agenda en is een terugkerend onderwerp op de gemeenteraden. Er is evenwel ook draagvlak om bij te bouwen op de juiste plaats.

Verder is het interessant om te onderzoeken wat de impact is van de respectievelijke instrumenten, qua complexiteit etc. Hier ook de opmerking met betrekking tot de diversifiëring van de onroerende voorheffing, wat gaat men hiermee bereiken?

b. Zwaktes

c. Kansen

Het masterplan van Schorvoort kan voordelig zijn, waarbij de waterkaarten grondig veranderd zijn. De bouw van 300 woningen zal niet meer doorgaan, nu is de vraag hoe er best omgesprongen kan worden met deze grondenbank in de vorm van een maatschap.

d. Bedreigingen

Een van de dingen waar over nagedacht wordt bij InnoFiNS is om een eventueel fonds op te tillen naar de regio om op deze manier schaalvoordelen te genereren. Hierdoor ontstaat evenwel een complexiteit omdat er op deze manier een vorm van solidariteit zou nodig zijn. Voor Turnhout is de valkuil hier dat je een wafelijzerpolitiek kunt krijgen, “we hebben dit in Turnhout zo gedaan, we moeten dit in Vosselaar zo doen”. In deze zin wordt ook de waterproblematiek besproken, waarbij Turnhout ook een bepaalde hoge druk heeft op de gehele waterhuishouding in de regio, waarbij het meest kostenefficiënt is om bekkens te ontwikkelen in dichtbijgelegen landbouwgebied in andere gemeenten, maar dit ligt gevoelig. Hier zijn ook al gesprekken om gevoerd met de VMM, ook in het kader van een Europees project, maar dit is niet eenvoudig, ook wat betreft kostenverdeling. De contactgegevens van de persoon van de VMM worden aangegeven.

Wat Turnhout verder als een bedreiging ziet, is dat alle zaken behapbaar moeten zijn en dat het Turnhouts personeel aan de slag moet kunnen met de kennis die gegenereerd wordt met het project.

Het sociale aspect is ook verder gevoelig voor Turnhout. Turnhout kent heel wat uitdagingen inzake armoede, wat ook een beleidsprioriteit is.

e. Conclusie

Een opbouw of analyse van instrumentarium (en de grenzen hiervan) voor groen-blauwe projecten is in ieder geval interessant voor Turnhout, met inachtnaam van onder meer socio-economische implicaties en impact, maar ook de complexiteit.

4. Business case

a. Wat wordt hieronder begrepen?

b. Wat zijn de verwachtingen?

Turnhout geeft aan dat vanuit InnoFiNS werd gestart op een aantal specifieke terreinen, terwijl we nu op een abstracter verhaal zitten. De vraag is of alle pistes onderzocht zullen worden die werden geschetst? Wat wordt er mogelijk geacht? Dit moet nog nader afgebakend worden. Vermoedelijk is het interessant voor Turnhout om, eens er een vorm van oplijsting is gebeurd is, samen te zitten met de politiek om te kijken wat interessant is en welke piste interessant lijkt. Op basis van een SWOT-analyse kan er al een bepaald idee gevormd worden. Om van daaruit te vertrekken voor een gesprek.

Voor Turnhout zit er een groot verschil qua verwachtingen tussen enerzijds een *high level niveau* van business case en anderzijds een wijkniveau. Het is interessant voor Turnhout om ook specifieke cases erbij te betrekken: wat betekent het voorstel voor een wijk, zonder uit het oog te verliezen wat werkt voor het algemene niveau maar ook op projectniveau. Alle niveaus (algemeen, project en wijkniveaus) zouden aan bod moeten komen.

Naar de toekomst toe kan er gewerkt worden met een lijst van voorbeelden, eventueel onderhevig aan een SWOT-analyse, om eens af te toetsen met onder andere de politiek.

c. Is er al ervaring met het opstellen van business cases?

Ervaring is er, maar er is steeds de vraag welke de ruimte is om bijvoorbeeld lasten op te leggen aan ontwikkelaars en dergelijke. Vaak moeten ze in huidige business cases ad hoc afspraken maken en nieuwe zaken ontwikkelen. Maar er is interesse om bepaalde reglementen op te stellen.