



## Survey Economische impact vergunningstrajecten

Eindrapport

Eindrapport | 10 november 2023

**IDEA**   
CONSULT thinking ahead

*member of*

**IDEAGROUP**

Deze studie werd uitgevoerd door:

Lucien Kahane & Sarah De Boeck

Jozef II-straat 40 B1  
1000 Brussel

T: +32 2 282 17 10  
info@ideaconsult.be

www.ideaconsult.be



## Inhoudsopgave

<b>1 /</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1.	Context van het onderzoek	3
1.2.	Inhoud en verwachte resultaten	4
1.3.	Voorstelling IDEA Consult	4
<b>2 /</b>	<b>Methodologie</b>	<b>5</b>
2.1.	Online bevraging via Checkmarket	5
2.2.	Begeleiding van de werkgroep	6
2.3.	Opstellen van de vragen van de online survey	7
2.4.	Verhogen van de responsgraad	8
<b>3 /</b>	<b>Resultaten</b>	<b>9</b>
3.1.	Aantal respondenten	9
3.2.	Identificatie van de respondenten	11
3.3.	Identificatie van het type projecten	12
3.4.	Fase 1/4: Acquisitiefase	16
3.5.	Fase 2/4: Onderzoeksfase	20
3.6.	Fase 3/4: Ontwerpfase	25
3.7.	Fase 4/4: Vergunningsfase	42
<b>4 /</b>	<b>Indicatie van de doorlooptijden</b>	<b>54</b>
4.1.	Acquisitiefase	55
4.2.	Onderzoeksfase	56
4.3.	Ontwerpfase	62
4.4.	Vergunningsfase	75

<b>5 / Conclusies</b>	<b>88</b>
5.1. Identificatie van de respondenten	88
5.2. Identificatie van het type projecten	88
5.3. Acquisitiefase	88
5.4. Onderzoeksfase	89
5.5. Ontwerpfase	90
5.6. Vergunningsfase	92
<b>6 / Aanbevelingen</b>	<b>94</b>
<b>BIJLAGEN</b>	<b>97</b>
B.1 Eindrapportage: Survey voortraject vergunningsbeleid: algemene resultaten voor de 3 projecttypes	98
B.2 Eindrapportage: Survey voortraject vergunningsbeleid: resultaten voor het projecttype van verkavelingen	162
B.3 Eindrapportage: Survey voortraject vergunningsbeleid: resultaten voor het projecttype van appartementsbouw	220
B.4 Eindrapportage: Survey voortraject vergunningsbeleid: resultaten voor het projecttype van gemengde ontwikkeling	278



## 1 / Inleiding

### 1.1. Context van het onderzoek

De Federatie van Algemene Bouwaannemers (FABA) contacteerde IDEA Consult voor de ondersteuning van een onderzoekstraject over de economische impact van het vergunningenbeleid in België.

In opdracht van FABA onderzoekt de KU Leuven de economische impact van het vergunningsbeleid in België. Aangezien deze studie van belang is voor de brede bouw – en vastgoedsector, wordt de coördinatie van dit project behartigd door een overkoepelende werkgroep die bestaat uit een aantal organisaties en overheidsinstanties, waaronder de Federatie van Algemene Bouwaannemers, de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS), Febelfin, Omgeving Vlaanderen, Urban Brussels, FOD Binnenlandse Zaken (procedure Raad van State), Embuild (regionaal + federaal), en ook een gespecialiseerd advocatenkantoor (Seeds of Law). De bouwsector hecht veel belang aan dit onderzoek.

FABA roept voor één van de onderdelen van het onderzoek, met name de 'inschatting van de doorlooptijd van de onderhandelingsprocedure die voorafgaat aan de vergunningsaanvraag' de hulp in van IDEA Consult en dit via het uitvoeren van een online survey. Deze survey kadert in een ruimer onderzoek waar al enkele jaren voorbereiding aan vooraf is gegaan onder begeleiding van Prof. Frank Vastmans van de KU Leuven.

Daar waar het proces of de keten vanaf de vergunningsaanvraag tot aan de weigering of goedkeuring van de vergunning precies in kaart gebracht kan worden aan de hand van beschikbare data, bestaan er weinig tot geen data over het voortraject. IDEA is aangesteld voor het opstellen, afnemen en analyseren van een survey. De doelstelling van de survey bestaat erin om het voortraject in kaart te brengen zodat de duur en de kosten kunnen berekend worden. Welke zijn de stappen die gezet worden in zo'n voortraject? Hoelang duurt zo'n stap? Wat zijn de bottlenecks bij elk van deze stappen? Hoeveel vertraging is te wijten aan deze 'bottlenecks'?

In dit eindrapport vindt u de resultaten van de online survey, voorafgegaan door een beschrijving van de methodologie die toegepast is bij het opstellen van de vragen en het verwerken van de resultaten.



## 1.2. Inhoud en verwachte resultaten

Specifiek bestaat de opdracht van FABA erin om onder begeleiding van de KU Leuven:

- ▶ Een online enquête op te stellen en te lanceren waarin een zo groot mogelijk aantal ontwikkelaars en verkavelaars (o.a. deze aangesloten bij Embuild, BVS en de Federatie Ontwikkelaars-Woningbouwers...) worden bevraagd over 'de gemiddelde doorlooptijd' van de onderhandelingsprocedure (tussen ontwikkelaar-verkavelaar en vergunningsverlener) die de vergunningsaanvraag voorafgaat;
- ▶ (Indien noodzakelijk) de KU Leuven bij te staan met het verzamelen van data en andere gegevens die mogelijks nuttig zouden kunnen zijn voor de succesvolle voltooiing van deze studie.
- ▶ Als expert op afroep actief deel te nemen aan de werkgroep die het onderzoek aanstuurt.

## 1.3. Voorstelling IDEA Consult

**IDEA Consult** (Brussel) verstrekt onafhankelijk advies aan organisaties en besturen op de verschillende niveaus: lokaal, intermediair, de gewesten en gemeenschappen, federaal en Europees.

'Thinking ahead' vat kernachtig samen waar we voor staan:

- ▶ Geëngageerde professionals, betrokken bij de samenleving en goed verbonden met kennisinstellingen;
- ▶ Evidence-based advies: toegepast onderzoek op basis van gevalideerde technieken;
- ▶ Duurzame oplossingen voor actuele maatschappelijke uitdagingen.

IDEA heeft een team van 65 medewerkers en is als netwerkorganisatie verbonden met een ruime groep van experts. Sterke partners die samen met IDEA een antwoord willen geven op de actuele maatschappelijke uitdagingen.

Klanten kunnen bij IDEA terecht voor onderzoek en analyse, visieontwikkeling, strategische planning en advies, beleidsevaluatie en monitoring, procesbegeleiding en projectmanagement.

Onze expertise situeert zich op acht domeinen en wordt multidisciplinair ingezet:

1. Innovatie en competitiviteit van economische sectoren;
2. Groene economie en duurzaamheid;
3. Arbeidsmarkt en levenslang leren;
4. Stedelijke en regionale ontwikkeling;
5. Gebiedsontwikkeling en vastgoed;
6. Toerisme en recreatie;
7. Kunst, cultuur en erfgoed;
8. Governance: strategie, organisatie en samenwerking.

Meer info op: [www.ideaconsult.be](http://www.ideaconsult.be)

## 2 / Methodologie

### 2.1. Online bevraging via Checkmarket

IDEA Consult werkt met het onlinetool Checkmarket voor het afnemen van enquêtes. De voordelen van een online bevraging via Checkmarket zijn:

#### **Enquêtes op maat**

De online tool van Checkmarket laat toe om respondenten met verschillende antwoorden naar verschillende pagina's te leiden. De vertakking vindt plaats tot op het niveau van de vraag zelf, en dat op basis van eerder gegeven antwoorden. Hierdoor kunnen we de enquête maximaal individualiseren zodat de respondent zo min mogelijk tijd besteedt aan het invullen van de enquête. Checkmarket biedt alle gangbare vraagtypes, zoals multiple choice, waarderingsschaal, dropdown, matrix, enz. Deze invoertypes (inclusief verschillende validaties) kunnen tot het laatste detail gepersonaliseerd worden.

#### **Aantrekkelijke en professionele opmaak**

De enquête kan opgemaakt worden in lijn met de huisstijl van de opdrachtgever. Hierbij kunnen tekst met opmaak en afbeeldingen in de enquêtes en e-mailuitnodigingen aangemaakt worden in een geavanceerde WYSIWYG Editor. Ook kan door het verplicht maken van vragen vermeden worden dat respondenten vragen overslaan.

#### **Grote flexibiliteit**

De vragen kunnen tot de laatste minuut voor het starten van de online bevraging worden aangepast en kunnen eenvoudig worden toegevoegd. Zelfs tijdens het online staan van de enquête kunnen nog aanpassingen gebeuren.

#### **Uitnodigingen op maat**

Met de online tool kunnen aantrekkelijke en gepersonaliseerde e-mails verzonden worden naar de doelgroep van de bevraging. De respondent wordt via een unieke link naar de enquête geleid, waardoor het systeem kan traceren wie heeft geantwoord. Dit maakt opvolging op maat mogelijk, zowel naar panelleden die nog niet geantwoord hebben als naar panelleden die slechts gedeeltelijk geantwoord hebben.

#### **Rapportering van resultaten**

Eens online, kunnen we 7/7, 24/24 de antwoordstatus en de resultaten met grafieken consulteren. Dit laat ons toe om al vroeg de trends op te sporen, het responspercentage nauwkeurig te berekenen en op te volgen, herinneringen te versturen om de respons te verhogen en algemeen de enquêteprojecten doeltreffender te beheren. Hierbij kunnen we rapporten met grafieken genereren in Excel, SPSS, HTML, PDF, Word, CSV, enz. De enquêteresultaten kunnen ook tussentijds gedeeld worden met de opdrachtgever via een gepersonaliseerde login.

Potentiële deelnemers aan de vragenlijst zullen per e-mail worden uitgenodigd om deel te nemen. De specifieke modaliteiten worden in overleg met de opdrachtgever bepaald. Om een zo hoog mogelijke respons te realiseren, ontvangen de stakeholders die nog niet of die slechts gedeeltelijk geantwoord hebben, een gepersonaliseerde herinneringsmail waarin ze aangespoord worden om alsnog deel te nemen of de vragenlijst verder in te vullen.

## 2.2. Begeleiding van de werkgroep

Op regelmatige basis kwam IDEA Consult samen met de werkgroep om de scope van het onderzoek te bepalen, tussentijds te rapporteren en om de input van experts uit de bouw- en vastgoedsector in te roepen voor de opstelling van de vragen van de survey en voor de validering ervan.

De samenstelling van de werkgroep bestaat uit de opdrachtgever; KULeuven; vertegenwoordigers van bedrijven uit de bouw- en vastgoedsector; sectorfederaties uit de bouw- en vastgoedsector; ambtenaren uit het Vlaamse, Brussels Hoofdstedelijk en Waalse gewest en IDEA Consult.

De leden van de werkgroep zijn:

- ▶ Thijs Eeckhaut, FABA
- ▶ Coralie Destray, FABA
- ▶ Katrien Kempe, UPSI-BVS
- ▶ Frank Vastmans, KULeuven
- ▶ Louis Amory, Blavier
- ▶ Filiep Loosveldt, Panarea
- ▶ Kristof De Winne, Matexi
- ▶ Roel Helgers, Matexi
- ▶ Koen Andries, BCA Bouwt Beter
- ▶ Johan De Vlieger, Bostoën
- ▶ Inge Woestenborghs, Woestenborghs Bouw
- ▶ Bernard Piron, Thomas Piron
- ▶ Maïté Bultheel, Verlinden Belgium
- ▶ Elke Van Overwaele, Embuild
- ▶ Niko Demeester, Embuild
- ▶ Gert Huybrechts, Embuild
- ▶ Griet Goossens, Embuild
- ▶ Virginie Richiuso, Embuild
- ▶ Hugues Kempeneers, Embuild
- ▶ Francis Carnoy, Embuild
- ▶ Christine Lhoste, Embuild
- ▶ Mark Dillen, Embuild
- ▶ Jean-Christophe Vanderhaegen, Embuild
- ▶ Kim Creten, KBC
- ▶ Jan Ghysels, Seeds Law
- ▶ Benoît Renier, Waals Gewest
- ▶ Thibault Parent, Brussels Hoofdstedelijk Gewest

- ▶ Sarah Lagrillière, Brussels Hoofdstedelijk Gewest
- ▶ Thierry Wauters, Brussels Hoofdstedelijk Gewest
- ▶ Katleen Vermeiren, Vlaams Gewest
- ▶ Peggy Verzele, Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw
- ▶ Lucien Kahane, IDEA Consult
- ▶ Sarah De Boeck, IDEA Consult

## 2.3. Opstellen van de vragen van de online survey

### 2.3.1 Definitie van het voortraject

Een belangrijke vraag om de survey op te stellen, is hoe we een voortraject kunnen definiëren: welke stappen worden wel of niet meegenomen in de bevraging, vanaf wanneer begint het voortraject? Er wordt aangenomen dat het voortraject start vanaf de acquisitie van de projectlocatie, desgevallend onder opschortende voorwaarde.

Er worden tijdens de werkgroep drie grote processen beschreven binnen het voortraject waar je als ontwikkelaar problemen kan tegenkomen:

- ▶ (1) de backoffice processen: al wat te maken heeft met de voorbereiding van de plannen, rentabiliteitsanalyse;
- ▶ (2) het stakeholdersoverleg: dit is heel ruim en gaat zowel over de gesprekken met de brandweer, als het informeren van bewoners, als de gesprekken met de gemeente, etc.;
- ▶ (3) de juridische aspecten: behoeft de ontwikkeling de voorafgaandelijk opmaak van een RUP of ander regelgevend plan? Moet er een vergunning voor wegenis aangevraagd worden? Moet eerst een verkavelingsvergunning aangevraagd worden? Wat zijn de voorschriften voor de bouwaanvraag? Etc.

De te zetten stappen binnen deze processen liggen, samen met eigen ervaring van IDEA Consult, aan de basis van het opstellen van de vragen. Via de begeleidende werkgroep van deze opdracht en een interne werkgroep bij IDEA werden alle stappen van het voortraject in kaart gebracht. Per stap wordt gepolst naar de duurtijd ervan en naar mogelijke redenen van vertraging of van tijdsinst.

### 2.3.2 Opbouw van de enquête

De focus van het onderzoek van de KULeuven ligt op residentiële ontwikkelingen, aangevuld met gemengde ontwikkelingen. IDEA neemt deze focus over om zo goed mogelijk bij het onderzoek van de KULeuven aan te sluiten.

Vooraleer de specifieke vragen over het voortraject aan bod komen, zijn er eerst enkele vragen die de respondent, en vooral het bedrijf dat men vertegenwoordigt, identificeren. Er wordt gevraagd naar:

- ▶ De grootte van de bedrijven.
- ▶ Het aantal wooneenheden die het bedrijf per jaar produceert.
- ▶ In welk gewest men voor een bepaald type van projecten het meest actief is.
- ▶ In welk type van omgeving men voornamelijk actief is.
- ▶ Of er gemiddeld een grotere (of lagere) dichtheid van toepassing is bij de nieuwe ontwikkeling in vergelijking met de omgeving.



Bij aanvang van de enquête moeten de respondenten kiezen voor welke type van bouw- en ontwikkelingsprojecten ze de vragen willen beantwoorden. Er wordt, naar analogie met de studie van de KULeuven, voor gekozen om niet per bouwbedrijf of ontwikkelaar de ervaringen met het voortraject te beschrijven, maar om de vragen per type bouwproject op te splitsen. In overleg met de KULeuven worden de volgende 3 types aangeduid:

- ▶ Verkaveling of groepswoningbouw met voornamelijk woonhuizen
- ▶ Appartementbouw
- ▶ Gebiedsontwikkeling met gemengd programma

De KULeuven stelde deze typologie op basis van de data van het vergunningsonderzoek. De hypothese is dat men per type bouwproject verschillende problemen tegenkomt in het voortraject.

Tijdens de enquête worden de respondenten bevraagd over alle verschillende stappen per fase in het voortraject. De enquête is zo opgesteld dat er waar mogelijk verder ingegaan kan worden op vragen waarbij de respons per type project kan verschillen. Het voortraject in de enquête is opgebouwd uit vier fases:

1. Acquisitiefase
2. Onderzoeksfase
3. Ontwerpfase
4. Vergunningsfase

## 2.4. Verhogen van de responsgraad

De enquête stond 23 dagen online, van 10 mei tot 1 juni 2023. De uitdaging van deze survey was om een zo hoog mogelijke responsgraad te genereren. Hiervoor werd een intense samenwerking afgesproken tussen de opdrachtgever en IDEA Consult en ging de opdrachtgever ermee akkoord om de leden via de eigen kanalen aan te sporen om deel te nemen.

- ▶ Naast het versturen van de enquête aan de respondenten, werden er 2 herinneringsmails gestuurd.
- ▶ Er werd een webinar georganiseerd waar respondenten meer info kregen en vragen konden stellen.
- ▶ In de laatste week van de enquête werd een belronde georganiseerd door de opdrachtgever om de respondenten telefonisch te contacteren.



## 3 / Resultaten

### 3.1. Aantal respondenten

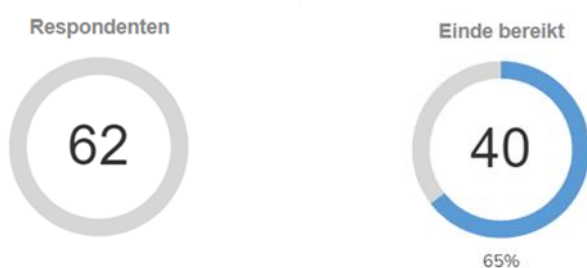
De enquête werd naar 1.503 mailadressen verstuurd. Deze mailadressen werden aangeleverd door de opdrachtgever en vormen een samenstelling van verschillende ledenlijsten van de deelnemers aan de begeleidende werkgroep. De lijst werd uitgefilterd op unieke mailadressen en niet op personen. Mogelijks zat er daarom overlap wat het aantal personen betreft en hebben sommigen die meerdere mailadressen hebben de enquête dubbel gekregen.

Gezien de specifieke gerichtheid op de bouw- en vastgoedsector, in combinatie met de complexiteit van de vragen en de lange invultijd (+/- 30 minuten), was de doelstelling om 50 respondenten te hebben. We gingen ervan uit dat deze responsgraad ons voldoende relevante input kon geven om de grote tendensen binnen het voortraject vast te stellen. De doelstelling werd behaald, gezien 62 respondenten de enquête hebben ingevuld.

Samenvatting enquête			
<b>Status: Afgesloten</b>			
Live:	23 dagen	Gedeeltelijk geantwoord:	22 (35,5%)
Gemiddelde invultijd:	31 min. 30 sec.	Afgedankt:	0 (0%)
		Einde bereikt:	40 (64,5%)
		<b>Totaal beantwoord:</b>	<b>62</b>
<u>Panel</u>			
Aantal contacten:	1.503	Doorgeklikt:	6 (0,4%)
Bounced:	33 (2,2%)	Gedeeltelijk geantwoord:	1 (100%)
Geweigerd:	37 (2,5%)	Afgedankt:	0
Herinnerd ( <i>niet geantwoord</i> ):	1.461 (97,2%)	Einde bereikt:	0

E-mail bekeken:	931 (61,9%)	Geantwoord:	1 (0,1%)
<b><u>niet-contacten</u></b>			
Geantwoord:	61	Gedeeltelijk geantwoord:	21 (34,4%)
Startpagina bekeken:	118	Afgedankt:	0
		Einde bereikt:	40 (65,6%)

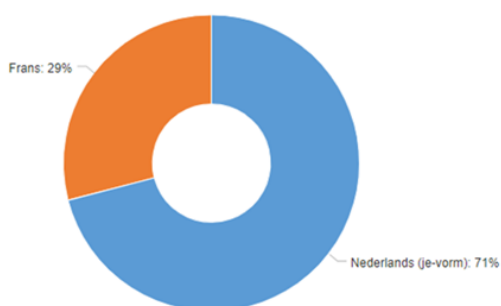
Van deze 62 respondenten hebben er 40 de enquête volledig ingevuld.



Telkens IDEA Consult of de opdrachtgever een interventie deed om de responsgraad te verhogen, resulteerde dit in een nieuwe piek aan antwoorden.



Van de 62 respondenten heeft 71% de Nederlandstalige versie van de enquête ingevuld. 29% heeft de Franstalige versie ingevuld.



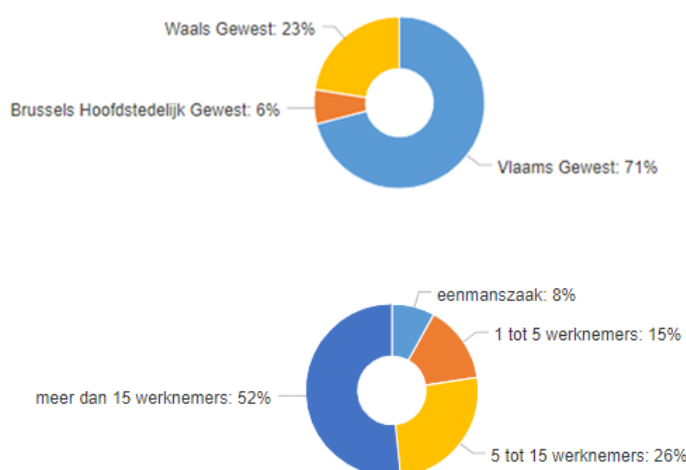
Voor de beschrijving en analyse van de resultaten, zagen we voor sommige stappen significante verschillen in de resultaten tussen de projecttypes verkavelingen en groepswooningbouw, appartementsbouw en gemengde ontwikkelingen. Er waren geen significante verschillen tussen het Brussels, Vlaams en Waals gewest, noch tussen de Franstalige en Nederlandstalige respondenten.

## 3.2. Identificatie van de respondenten

### SAMENGEVAT

- ▶ Brede scope van groottes van bedrijven, waarvan  $\frac{1}{4}$  redelijk kleine en  $\frac{1}{4}$  hele grote bedrijven die gemiddeld per jaar meer dan 100 woonunits commercialiseren.
- ▶ Een derde van de respondenten zegt doorgaans een hogere dichtheid dan de omgeving te bekomen. Bij gemengde ontwikkelingsprojecten is dit iets meer dan de helft van de respondenten.
- ▶ Meer dan de helft van de respondenten geeft aan projecten te realiseren in kleinstedelijk gebied, iets minder dan de helft is ook actief in Randstedelijk gebied en dorpskernen. Slechts minder dan een kwart zegt actief te zijn in grootstedelijk gebied!
- ▶ Meer dan 70% van de responderende bedrijven zijn vooral actief in het Vlaams gewest, 23% vooral in het Waals gewest en slechts 6% vooral in het Brussels gewest.

Zowel redelijk kleine als hele grote bedrijven namen deel aan de survey als een reeks van bedrijven tussenin. De survey capteert daarom de tendensen van bedrijven van alle projectgroottes. Meer dan de helft van de respondenten (52%) zijn bedrijven waar meer dan 15 werknemers actief zijn. Bijna  $\frac{3}{4}$  van de respondenten zijn met hun projecten actief in het Vlaams Gewest.



N 62





N 62

	Aantal	% van de antwoorden	%
Verkaveling of groepswoningbouw met voornamelijk woonhuizen	25		40%
Appartementsbouw	16		26%
Gebiedsontwikkeling met gemengd programma	21		34%

Ongeveer  $\frac{1}{4}$  van de respondenten geeft aan dat ze gemiddeld minder dan 10 wooneenheden per jaar commercialiseren (24%) en iets meer dan  $\frac{1}{4}$  (27%) commercialiseert gemiddeld meer dan 100 wooneenheden per jaar.

Het zijn de grote bedrijven die aan gemengde ontwikkeling doen. Bij het type "gemengde ontwikkelingen" geven de respondenten voornamelijk aan dat men gemiddeld per jaar 50 à 100 wooneenheden of meer commercialiseert.



	Aantal	% van de antwoorden	%
< 10 eenheden.	15		24%
10 à 19 wooneenheden.	9		15%
20 à 50 wooneenheden.	9		15%
50 à 100 wooneenheden.	12		19%
> 100 wooneenheden.	17		27%

N 62

Ongeveer de helft van de respondenten (55%) stelt dat de projecten meestal in kleinstedelijk gebied gelegen zijn. De projecten zijn vaak kernversterkend.

	Aantal	% van de antwoorden	%
Kleinstedelijk gebied	34		55%
Randstedelijk gebied	29		47%
Dorpskern	27		44%
Grootstedelijk gebied	14		25%
Buitengebied	12		19%

N 62

In het algemeen geeft 1/3 van de respondenten aan dat hun projecten meestal tot bijna altijd een hogere dichtheid heeft dan de omgeving. Bij het “type gemengde ontwikkelingen” geven echter meer respondenten aan dat dit soort projecten een hogere dichtheid heeft dan de omgeving. Ongeveer de helft van de respondenten die de enquête voor dit type wensten in te vullen, geeft aan dat hun projecten meestal tot bijna altijd een hogere dichtheid dan de omgeving hebben.

### 3.3. Identificatie van het type projecten

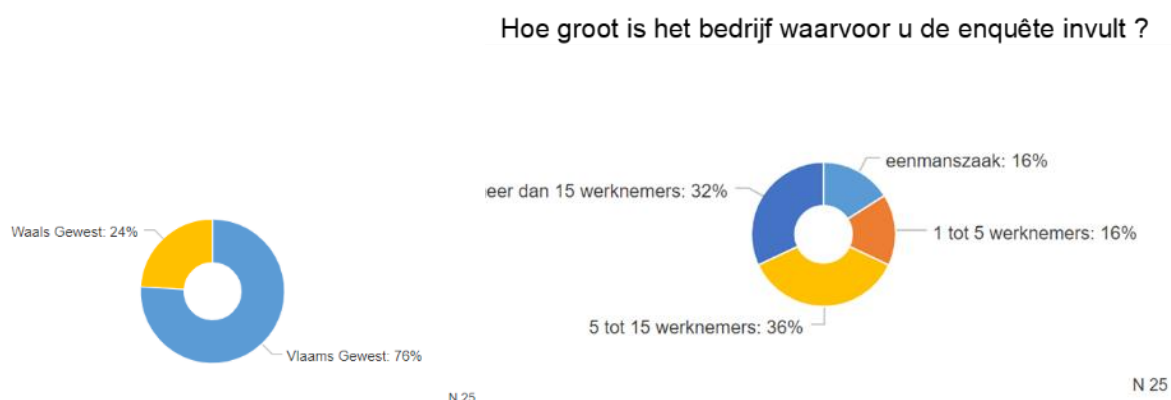
#### SAMENGEVAT

- ▶ De meeste respondenten vulden de survey in voor verkavelingen (40%), 26% voor appartementsbouw en 34% voor gebiedsontwikkeling met gemengd programma. De respondenten geven voor de verschillende types projecten het volgende beeld:
  - **Projecttype verkavelingen:** vaak minder grote bedrijven (quasi 1/3 zijn eenmanszaken of tellen 1 tot 5 werknemers), vooral actief in het Vlaams gewest met projecten die vooral gelegen zijn in de randstad of alleszins kernversterkend werken, en minder vaak in een hogere dichtheid resulteren dan de omgeving.
  - **Projecttype appartementsbouw:** vooral grote bedrijven (bijna 70% meer dan 15 werknemers) actief in het Vlaams gewest, met projecten die het vaakst gelegen zijn in kleinstedelijk gebied, dorpskernen of de randstad en die vaker in een hogere dichtheid resulteren dan de omgeving.
  - **Projecttype gemengde ontwikkelingen:** mix van kleinere en grote bedrijven, vaker Franstalig en in de andere gewesten dan Vlaanderen actief, met projecten die vooral gelegen zijn in kleinstedelijk gebied, maar ook elders en die regelmatig in een hogere dichtheid resulteren dan de omgeving.

De meerderheid van de respondenten (40%) vult de enquête in het kader van de ontwikkeling van verkavelingen in. Zo'n 26 % vult in het kader van appartementsbouw. 34% van de respondenten vult in met het oog op gebiedsontwikkeling met gemengd programma.

### 3.3.1 Projecttype verkavelingen

Voor het projecttype “verkavelingen” is ongeveer  $\frac{3}{4}$  van de respondenten actief in het Vlaams Gewest. Het gaat hierbij voornamelijk om middelgrote tot grote bedrijven, maar een relatief groter deel van de respondenten vertegenwoordigt eenmanszaken of kleine bedrijven. Er zijn bij dit type zeer uiteenlopende projectgroottes. Vaak zijn de projecten van het type “verkavelingen” in de rand gelegen of werken ze alleszins kernversterkend (gelegen in dorpskernen of in kleinstedelijk gebied). In vergelijking met beide andere projecttypes is een ligging in het buitengebied wel meer voorkomend.



Kan u aangeven hoeveel wooneenheden uw bedrijf gemiddeld per jaar commercialiseert binnen dit type van projecten ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
< 10 eenheden.	8		32%
10 à 19 wooneenheden.	5		20%
20 à 50 wooneenheden.	5		20%
50 à 100 wooneenheden.	2		8%
> 100 wooneenheden.	5		20%

N 25

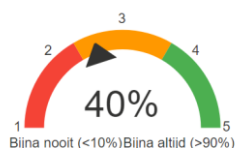
In welke omgeving is dit type van projecten meestal gelegen ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Randstedelijk gebied	15		60%
Dorpskern	10		40%
Kleinstedelijk gebied	9		36%
Buitengebied	9		36%
Grootstedelijk gebied	1		4%

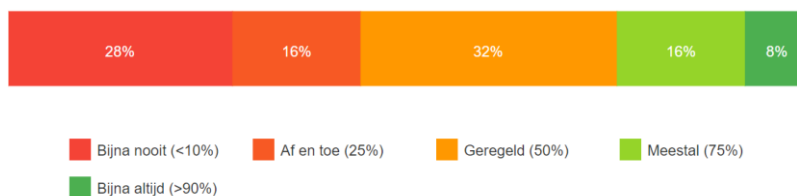
N 25

Verder blijkt uit de enquête dat er bij verkavelingen eerder sprake is van een bescheiden verdichting. Zo stelt 44% van de respondenten dat er nooit tot slechts af en toe sprake is van een hogere dichtheid dan de omgeving.

Hoe vaak heeft dit type van project een hogere dichtheid dan de omgeving ?



Hoe vaak heeft dit type van project een hogere dichtheid dan de omgeving ?

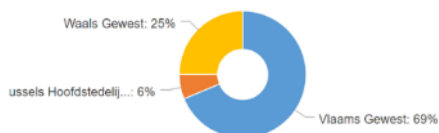


N 25

### 3.3.2 Projecttype appartementsbouw

De respondenten van de enquête zijn opnieuw voornamelijk actief in het Vlaams Gewest (69%), maar het aandeel dat actief is in beide andere gewesten is wel hoger dan bij projecten van verkavelingen of groepswooningbouw. Hier vertegenwoordigen de respondenten vooral grotere bedrijven met meer dan 15 werknemers (69%). Een aantal bedrijven commercialiseert niettemin een kleine hoeveelheid wooneenheden van dit type (bijna 1/3 minder dan 20 appartementen per jaar). Projecten zijn overwegend gelegen in kleinstedelijk gebied, dorpskernen of de randstad. Bij dit projecttype wordt in een minderheid van de gevallen geen grotere dichtheid dan deze van de omgeving bekomen.

In welk gewest bent u vooral actief met uw projecten ?



N 16

Hoe groot is het bedrijf waarvoor u de enquête invult ?



N 16

Kan u aangeven hoeveel wooneenheden uw bedrijf gemiddeld per jaar commercialiseert binnen dit type van projecten ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
< 10 eenheden.	4		25%
10 à 19 wooneenheden.	1		6%
20 à 50 wooneenheden.	2		13%
50 à 100 wooneenheden.	4		25%
> 100 wooneenheden.	5		31%

N 16

## In welke omgeving is dit type van projecten meestal gelegen ?

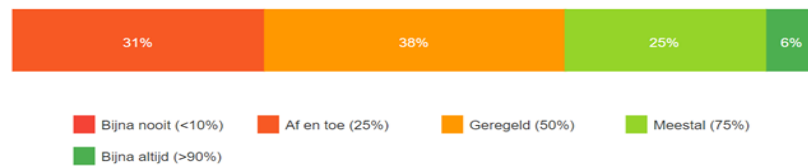
	Aantal	% van de antwoorden	%
Kleinstedelijk gebied	10		63%
Dorpskern	8		50%
Randstedelijk gebied	7		44%
Grootstedelijk gebied	4		25%
Buitengebied	2		13%

N 16

Hoe vaak heeft dit type van project een hogere dichtheid dan de omgeving ?



Hoe vaak heeft dit type van project een hogere dichtheid dan de omgeving ?



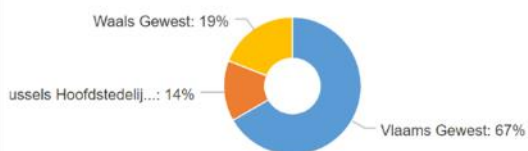
N 16

### 3.3.3 Projecttype gemengde ontwikkelingen

De meerderheid van de respondenten voor dit type is opnieuw actief in het Vlaams Gewest, maar van de drie projecttypes is dit het type waar het meeste Franstalige respondenten op hebben geantwoord en het is ook het projecttype waarvan respondenten het vaakst aangeven vooral in het Brussels en Franstalig Gewest actief te zijn. Niettegenstaande voor dit type projecten respondenten ook voor een meerderheid grote bedrijven vertegenwoordigen, valt het relatieve grote aandeel kleine bedrijven (19% van de respondenten) op.

Er kan uit de enquête vastgesteld worden dat het hier vooral om grootschaligere ontwikkelingen gaat. Zo'n 62% van de respondenten stelt dat het om 50 tot meer dan 100 wooneenheden gaat. Het vaakst gaat het om projecten in kleinstedelijk gebied (zo'n 71% van de respondenten geeft dit aan), maar ook elders worden projecten opgezet. Van de drie projecttypes, komen gemengde ontwikkelingen het vaakst voor in grootstedelijk gebied. Verder is er ook relatief vaker sprake van verdichting bij dit type: ongeveer de helft van de respondenten (53%) stellen bij dit type dat er meestal tot bijna altijd sprake is van verdichting.

In welk gewest bent u vooral actief met uw projecten ?



N 21

Hoe groot is het bedrijf waarvoor u de enquête invult ?



N 21



### Kan u aangeven hoeveel wooneenheden uw bedrijf gemiddeld per jaar commercialiseert binnen dit type van projecten ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
< 10 eenheden.	3		14%
10 à 19 wooneenheden.	3		14%
20 à 50 wooneenheden.	2		10%
50 à 100 wooneenheden.	6		29%
> 100 wooneenheden.	7		33%

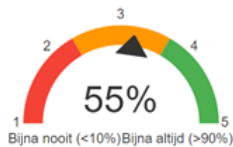
N 21

### In welke omgeving is dit type van projecten meestal gelegen ?

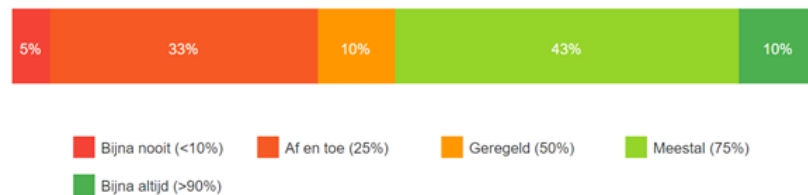
	Aantal	% van de antwoorden	%
Kleinstedelijk gebied	15		71%
Grootstedelijk gebied	9		43%
Dorpskern	9		43%
Randstedelijk gebied	7		33%
Buitengebied	1		5%

N 21

Hoe vaak heeft dit type van project een hogere dichtheid dan de omgeving ?



Hoe vaak heeft dit type van project een hogere dichtheid dan de omgeving ?



N 21

## 3.4. Fase 1/4: Acquisitiefase

### SAMENGEVAT

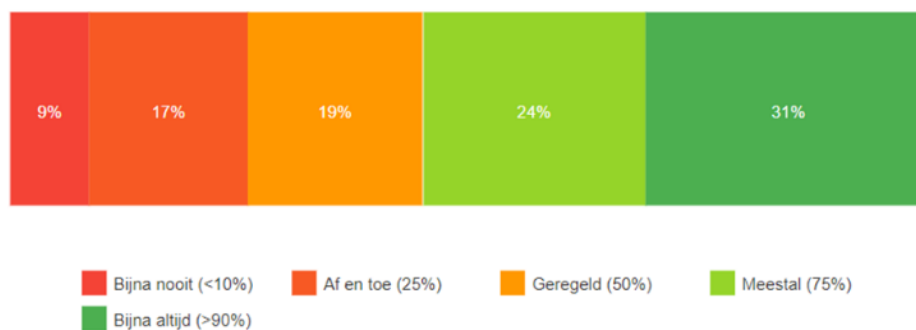
- ▶ Er zijn over het algemeen geen grote verschillen tussen de types projecten tijdens de acquisitiefase.
- ▶ Bij alle types projecten speelt de stedenbouwkundige reputatie van een lokaal bestuur een significante rol bij de keuze van het al dan niet realiseren van projecten in de desbetreffende gemeente.
- ▶ Eigenaars-verkopers hebben over het algemeen geen realistisch beeld van de projectmogelijkheden op het terrein dat ze verkopen. Ze nemen zelden tot nooit contact op met de vergunningverlenende overheid.
- ▶ Risico's en kosten die zich tijdens het voortraject op verschillende manieren kunnen voordoen, worden in de mate van het mogelijke in rekening gebracht door verkavelaars en ontwikkelaars bij de acquisitie van nieuwe projectgronden.
- ▶ Een (reglementair) voorkeurecht leidt meestal tot opschortende voorwaarden bij een bod op een projectgrond.

- ▶ De tijdsgebonden impact van een dergelijk voorkeurecht wordt anders ingeschat per type project:
  - **projecttype verkavelingen:** de meerderheid van de respondenten geeft tussen de 3 à 6 maanden aan.
  - **projecttype appartementsbouw:** de meerderheid van de respondenten geeft tussen de 6 à 12 maanden aan.
  - **projecttype gemengde ontwikkeling:** de meerderheid van de respondenten geeft tussen de 6 maanden à 2 jaar aan.

### 3.4.1 Prospectie naar projectopportuniteiten

Er is een gemengd beeld over de rol van de stedenbouwkundige reputatie van het lokaal bestuur bij de acquisitiefase van projecten. 65% van de respondenten voor het type projecten “gemengde ontwikkelingen” geeft aan dat de stedenbouwkundige reputatie meestal tot bijna altijd een rol speelt. Verschillende deelnemers aan de werkgroep gaven aan dat een slechte stedenbouwkundige reputatie ervoor zorgde dat ze geen projecten meer deden in deze gemeenten.

Voor de 3 types projecten: Speelt de stedenbouwkundige reputatie van het lokaal bestuur waar een project gelegen is een rol bij het bekijken van projectopportuniteiten?

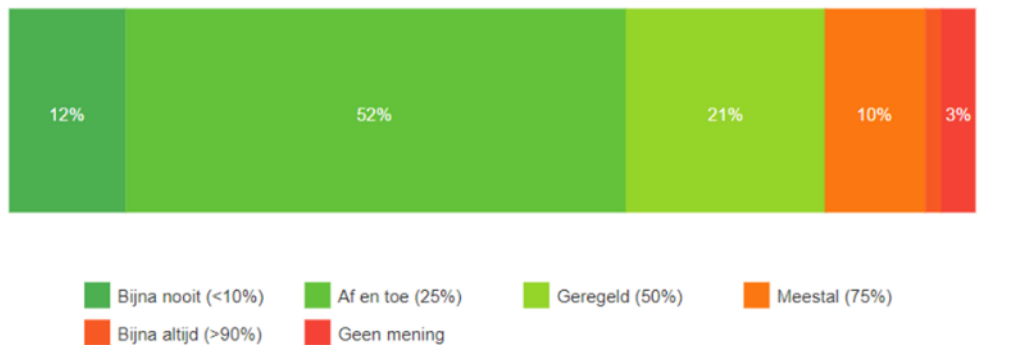


N 58

### 3.4.2 Onderhandeling met de eigenaar

De meeste respondenten geven aan dat eigenaars van terreinen nauwelijks een realistisch beeld hebben van wat er op de projectgrond realiseerbaar is. Bij het type “gemengde ontwikkelingen” geven bijna alle respondenten aan dat eigenaars bij zo'n type projecten geen realistisch beeld hebben van wat er op het terrein realiseerbaar is. Bij de types appartementsbouw en verkavelingen geeft ongeveer ¾ van de respondenten aan dat eigenaars geen realistisch beeld hebben van wat er op het terrein realiseerbaar is.

Voor de 3 types projecten: In welke mate hebben eigenaars bij dit type van projecten een realistisch beeld van wat er op het terrein realiseerbaar is?



N 58

Zo'n 61 % van de respondenten geeft bovendien aan dat de grondeigenaars hierover zeer weinig contact hebben met de vergunningverlenende overheid over wat er op het terrein realiseerbaar is. Bij gemengde ontwikkelingen hebben grondeigenaars het minste contact met de overheid, bij verkavelingen is dit iets meer het geval en bij appartementsbouw het meeste.

Er wordt bij de aankoop van het terrein voor de 3 types projecten meestal tot bijna altijd (72% van de respondenten) rekening gehouden met de diverse risico's en de kosten die projecten met zich meebrengen. Voor het type verkavelingen ligt dit met 64% iets lager, voor appartementsbouw hoger en bij gemengde ontwikkelingen ligt het tussen de 2 overige projecttypes in.

### 3.4.3 Projectsite met voorkeurecht

Onderstaande figuur toont dat de meerderheid (64%) van de respondenten van de 3 projecttypes werkt met een opschortende voorwaarde bij de aankoop van een projectsite waar het lokaal bestuur een voorkeurecht op heeft.

	Aantal	% van de antwoorden	%
Het traject wordt beëindigd.	11		19%
Er wordt onderhandeld met de houder van het voorkeurecht.	10		17%
Een opschortende voorwaarde zal worden voorzien.	37		64%

N 56

De meeste respondenten (32%) stellen dat een onderhandelingstraject i.v.m. voorkeurecht een impact heeft van 3 tot 6 maanden op de doorlooptijd van de acquisitiefase. Als we opsplitsen per type (zie figuren hieronder), zien we dat de doorlooptijd langer wordt naarmate de complexiteit van het type project, en bij gemengde projecten kan oplopen tot 2 jaar. De antwoorden van de respondenten verschillen niet op significante wijze nargelang het gewest waar men vooral actief in is. Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een doorlooptijd van min. 8 maand worden aangenomen.

## VOOR DE 3 PROJECTTYPES

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	10		21%
Tussen de 3 en 6 maanden.	15		32%
Tussen de 6 en 12 maanden.	11		23%
Tussen 1 en 2 jaar.	8		17%
Meer dan 2 jaar.	3		6%





N 47

## VERKAVELINGEN

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	4		25%
Tussen de 3 en 6 maanden.	8		50%
Tussen de 6 en 12 maanden.	1		6%
Tussen 1 en 2 jaar.	2		13%
Meer dan 2 jaar.	1		6%

N 16

## APPARTEMENTSBOUW

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	3		25%
Tussen de 3 en 6 maanden.	3		25%
Tussen de 6 en 12 maanden.	5		42%
Tussen 1 en 2 jaar.	1		8%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 12

## GEMENGDE ONTWIKKELING

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	3		16%
Tussen de 3 en 6 maanden.	4		21%
Tussen de 6 en 12 maanden.	5		26%
Tussen 1 en 2 jaar.	5		26%
Meer dan 2 jaar.	2		11%

N 19

### 3.5. Fase 2/4: Onderzoeksfase

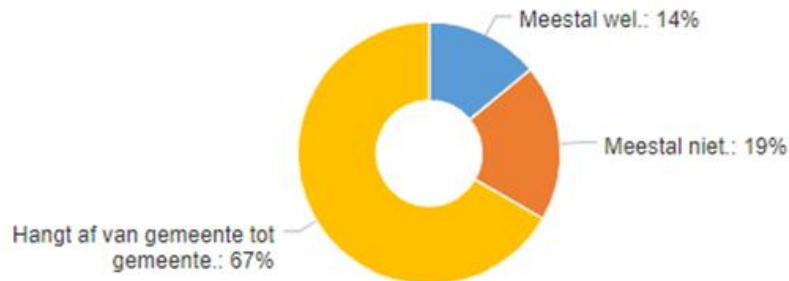
#### SAMENGEVAT

- ▶ De beschikbaarheid en toegankelijkheid van stedenbouwkundige randvoorwaarden is sterk afhankelijk van gemeente tot gemeente en ze worden vaak als onvoldoende duidelijk ervaren. De doorlooptijd om deze randvoorwaarden helder te krijgen, wordt verschillend ingeschat per type project, maar vertegenwoordigt steevast een belangrijk aandeel t.a.v. de totale doorlooptijd van het voortraject:
  - **projecttype verkavelingen:** van 6 tot 12 maanden.
  - **projecttype appartementsbouw:** vaak tussen 1 en 2 jaar.
  - **projecttype gemengde ontwikkelingen:** wisselend.
- ▶ Het aftoetsen van de aangehouden projecthypothesen bij de vergunningverlenende overheid is een courante praktijk. Dit is vooral het geval bij verkavelingen. Bij gemengde ontwikkelingen komt dit minder voor. Bij dit type projecten wordt door de overheid het meeste tijd genomen om te antwoorden op vragen inzake haalbaarheid van projecthypothesen (> 1 maand). Bij verkavelingen duurt dit iets minder lang. Bij appartementsbouw wordt door de overheid het kortst op de bal gespeeld bij vragen inzake haalbaarheid.
- ▶ De aanwezigheid van een duidelijk aanspreekpunt is volgens 20% van de respondenten niet verzekerd en sterk afhankelijk van gemeente tot gemeente.
- ▶ De respondenten hekelen het niet verkrijgen van een eenduidig antwoord van de vergunningverlenende overheid. Dit heeft niet alleen een aanzienlijke impact op de doorlooptijd van het voortraject, maar ook op de onkosten, op de relatie met de verkoper, etc. omdat voorstellen meerdere malen herwerkt moeten worden.
- ▶ De eerste financiële rentabiliteitsstudie bij verkavelingen en appartementsbouw wordt op relatief korte tijd uitgevoerd. Bij gemengde ontwikkelingen vraagt dit echter meer tijd. Hierbij wordt in de meeste gevallen rekening gehouden met onduidelijkheden en risico's op vlak van toelaatbaarheid, meestal in samenwerking met de aangestelde ontwerper. Wanneer aangekocht wordt zonder opschortende voorwaarde van vergunning, wordt quasi standaard een risicopremie ingebouwd bij de bepaling van aankoopprijs of in de eigen marge. De respondenten spreken over cijfers van 5 tot 30% (met een gewogen gemiddelde van 16,25%).
- ▶ Zakelijke rechten worden sneller verworven bij verkavelingen (< 6 maanden) dan bij appartementsbouw en gemengde projecten (eerder 6 tot 12 maanden).
- ▶ De respondenten geven aan dat zijzelf en verkopers vandaag veel voorzichtiger zijn in vergelijking met 15 jaar geleden. De hoofdreden die de respondenten aangeven, is de onzekerheid van het vergunningstraject m.b.t. aanvaardbaarheid vanwege de vergunningverlenende overheid en / of de omwonenden. Opschortende voorwaarden worden veralgemeend, bij snel handelen wordt gerekend o.b.v. een realiseerbaar minimum. Het type van zakelijk recht is evenwel sterk afhankelijk van de verkoper.

### 3.5.1 Opmaak haalbaarheidsstudie<sup>1</sup>

Een grote meerderheid van de respondenten voor de 3 types projecten (67%) geeft aan dat het van gemeente tot gemeente afhangt of de stedenbouwkundige randvoorwaarden/voorschriften voldoende beschikbaar zijn.

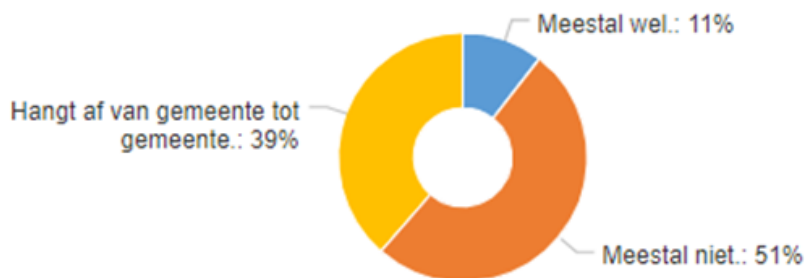
Voor de 3 types projecten: Zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden of voorschriften bij dit type van projecten voldoende beschikbaar?



N 57

Wel stelt de meerderheid van de respondenten dat de stedenbouwkundige randvoorwaarden/voorschriften onvoldoende duidelijk zijn.

Voor de 3 types projecten: Zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden of voorschriften bij dit type van projecten voldoende duidelijk zodat u er onmiddellijk en ontegensprekelijk mee aan de slag kan gaan?



N 57

De onduidelijkheid van stedenbouwkundige randvoorwaarden heeft een significante negatieve impact op de doorlooptijd van het voortraject. De termijnen zijn zeer verschillend en niet rechtstreeks aan een type project te koppelen. Geen enkele respondent geeft aan dat de negatieve impact op de doorlooptijd van het voortraject minder dan drie maanden bedraagt. Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een doorlooptijd van min. 13 maand worden aangenomen.

<sup>1</sup> We zien de haalbaarheidsstudie als een voorafgaandelijk onderzoek waarbij de stedenbouwkundige en rentabiliteitshaalbaarheid op hoofdlijnen

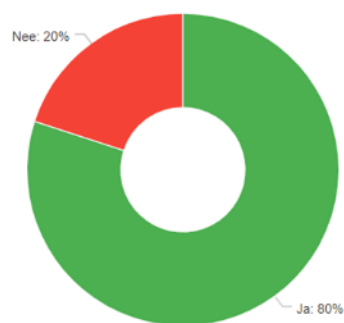
Voor de 3 types projecten: In welke mate heeft de onduidelijkheid over de stedenbouwkundige randvoorwaarden een negatieve impact op de doorlooptijd van het voortraject. Kan u deze gemiddeld inschatten?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	0		
Tussen de 3 en 6 maanden.	7		25%
Tussen de 6 en 12 maanden.	8		29%
Tussen 1 en 2 jaar.	8		29%
Meer dan 2 jaar.	5		18%

N 28

Bij een haalbaarheidsstudie wordt er in grote mate systematisch contact opgenomen met de vergunningverlenende overheid om de aangehouden hypothesen over de ontwikkelingsmogelijkheden af te toetsen (80% van de respondenten). Deze vaststelling komt ongeveer overeen bij de drie specifieke types.

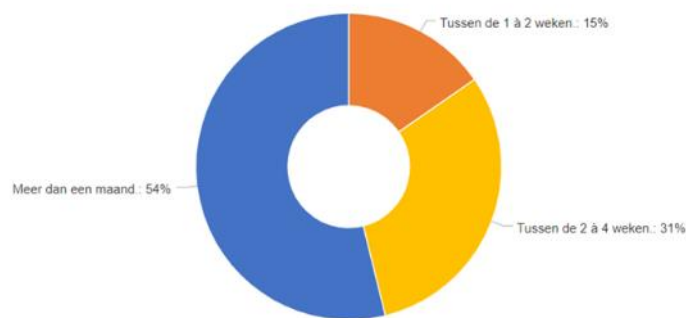
Voor de 3 types projecten: Wordt er bij de haalbaarheidsstudie systematisch contact opgenomen met de vergunningverlenende overheid om de aangehouden hypothesen over de ontwikkelingsmogelijkheden af te toetsen?



N 55

De vergunningverlenende overheid reageert op vragen over haalbaarheid vooral in een termijn tussen de 2 à 4 weken (36%) of meer dan een maand (43%). De termijn lijkt op te lopen naargelang de complexiteit van het project. Bij appartementenbouw bedraagt deze termijn voornamelijk tussen de 2 à 4 weken. Bij gemengde ontwikkelingen bedraagt dit meer dan een maand.

Voor de 3 types projecten: Binnen welke termijn wordt bij dit type van projecten gemiddeld gereageerd op vragen over haalbaarheid vanuit de vergunningverlenende overheid?



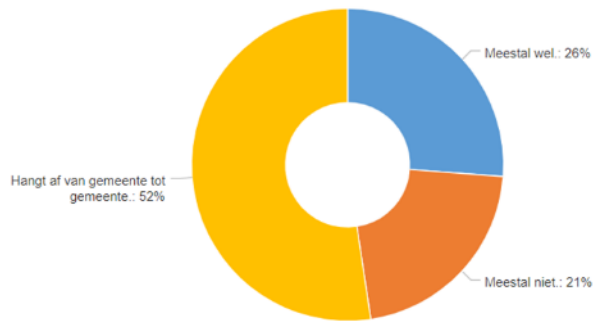
N 13



De respondenten ervaren sterke verschillen tussen kleinere en grotere steden en gemeenten. De antwoordtijd is in een kleinere gemeente veel sneller dan in grotere steden.

De meeste respondenten (52%) stellen dat het van gemeente tot gemeente afhangt of er een duidelijk aanspreekpunt is bij de vergunningverlenende overheid waarbij men het project kan aftoetsen.

Voor de 3 types projecten: Is er bij dit type van projecten een duidelijk aanspreekpunt bij de vergunningverlenende overheid waarbij men het project kan aftoetsen?



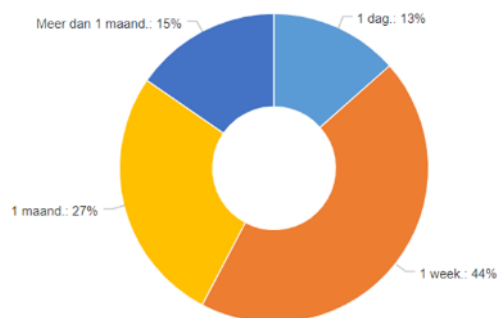
N 42

### 3.5.2 Opmaak financiële rentabiliteitsstudie

De respondenten besteden gemiddeld een week tot een maand (71%) aan de opmaak van de eerste financiële rentabiliteitsstudie. Er zijn echter verschillen per type project:

- ▶ **Projecttype verkavelingen:** 1 week (70%).
- ▶ **Projecttype appartementsbouw:** 1 week tot een maand.
- ▶ **Projecttype gemengde ontwikkeling:** gemiddeld een maand (41%).

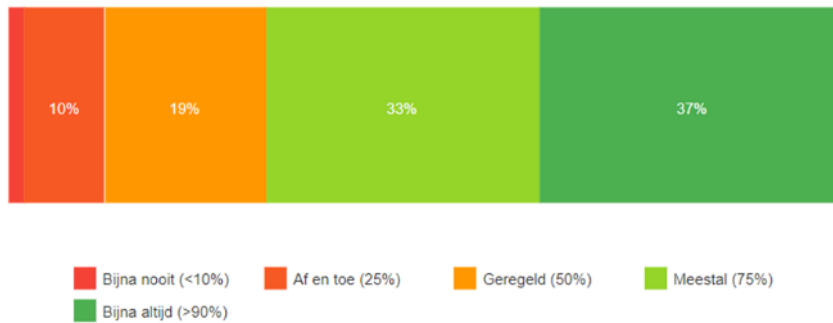
Voor de 3 types projecten: Hoeveel tijd wordt er bij dit type van projecten gemiddeld besteed aan de opmaak van de eerste financiële rentabiliteitsstudie?



N 52

Een meerderheid van de respondenten (70%) geeft aan dat er meestal of bijna altijd bij de financiële haalbaarheid rekening wordt gehouden met onduidelijkheden of risico's op vlak van wat stedenbouwkundig toelaatbaar is.

Voor de 3 types projecten: In welke mate wordt bij de financiële haalbaarheid van dit type projecten rekening gehouden met onduidelijkheden of risico's op vlak van wat stedenbouwkundig toelaatbaar is?



N 52

De meeste respondenten (55%) geven aan dat deze inschatting zowel op eigen ervaring steunt alsook op de ervaring van partners (bv. stedenbouwkundige ontwerpers of architecten).

Voor de 3 types projecten: In hoeverre steunt deze inschatting op eigen ervaring of op ervaring van partner (stedenbouwkundige ontwerpers of architecten bijvoorbeeld)?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Vooraf op eigen ervaring.	19		37%
Vooraf op ervaring van aangestelde ontwerper.	4		8%
Een mix van beide.	28		55%
Geen van beide.	0		

N 51

### 3.5.3 Verzekeren van een zakelijk recht

Doorgaans wordt een zakelijk recht bekomen wordt tussen 6 en 12 maanden na het eerste contact met de eigenaar (39% van de respondenten geeft dit aan). Toch zien we verschillen naargelang de projecttypes, bij verkavelingen neemt het voor een meerderheid van de respondenten maximaal een zestal maanden in beslag, bij gemengde ontwikkelingen vraagt dit het meeste tijd. Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een doorlooptijd van min. 9 maand worden aangenomen.

#### VOOR DE 3 PROJECTTYPES

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	7		14%
Tussen de 3 en 6 maanden.	12		24%
Tussen de 6 en 12 maanden.	20		39%
Tussen de 1 en 2 jaar.	10		20%
Meer dan 2 jaar.	2		4%

N 51

## VERKAVELINGEN

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	4		21%
Tussen de 3 en 6 maanden.	6		32%
Tussen de 6 en 12 maanden.	4		21%
Tussen de 1 en 2 jaar.	4		21%
Meer dan 2 jaar.	1		5%

N 19

## APPARTEMENTSBOUW

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	2		13%
Tussen de 3 en 6 maanden.	4		27%
Tussen de 6 en 12 maanden.	7		47%
Tussen de 1 en 2 jaar.	2		13%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 15

## GEMENGDE ONTWIKKELING

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1		6%
Tussen de 3 en 6 maanden.	2		12%
Tussen de 6 en 12 maanden.	9		53%
Tussen de 1 en 2 jaar.	4		24%
Meer dan 2 jaar.	1		6%

Een grote meerderheid van de respondenten (85%) geeft aan dat er vandaag de dag anders wordt omgegaan met het innemen van een grondpositie in functie van de realiseerbaarheid van projecten t.a.v. 15 jaar geleden. Men is vandaag voorzichtiger dan toen. Verschillende respondenten geven aan dat opschortende voorwaarden bij aankoop van projectgronden steeds meer de standaard worden. Wanneer snel moet gehandeld worden, rekent men op basis van een realiseerbaar minimum.

### 3.6. Fase 3/4: Ontwerpfase

#### SAMENGEVAT

- ▶ De keuze van een ontwerper is meer bepalend bij appartementsbouw en gemengde ontwikkelingen dan bij verkavelingen, o.a. omdat men in de eerste gevallen soms met wedstrijden werkt. Bij

appartementbouw gebeurt dit met een duidelijk positieve impact op het voor- en vergunningstraject.

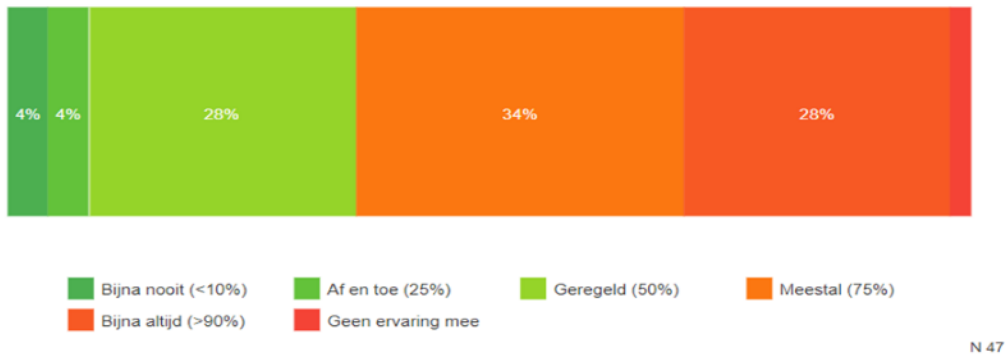
- ▶ Het samenstellen van een vast overlegorgaan met de vergunningverlenende overheid komt beperkt voor, het meeste bij verkavelingen. Het is echter bij appartementbouw dat de impact voor een vlot verloop van het voor- en vergunningstraject het hoogst wordt ingeschat. Tijdswinsten van 3 tot 6 maanden zijn hierbij het meest voorkomend.
- ▶ Het afsluiten van brownfieldconvenanten komt het meeste voor bij gemengde projecten (enkel in het Vlaamse Gewest toepasselijk). De respondenten omschrijven het afsluiten ervan als een tijdsintensief proces en het levert niet steeds de grote tijdswinst op.
- ▶ De opmaak van een masterplan komt geregeld voor bij appartementbouw en gemengde projecten. De bestede tijd aan de opmaak van een masterplan is het langst bij verkavelingen (meer dan 1 jaar bij meer dan 1/3 van de respondenten). Bij appartementbouw is dit het kortst (minder dan 6 maanden bij ongeveer 80% van de respondenten). Bij gebiedsontwikkelingen liggen de antwoorden tussen beide andere types van projecten in (tussen 6 en 12 maanden bij bijna 2/3 van de respondenten).
- ▶ De opmaak van schetsontwerpen wordt in de enquête minder tijdsintensief bevonden bij verkavelingen en appartementbouw dan bij gemengde projecten. Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een doorlooptijd van min. 5 maand worden aangenomen.
- ▶ Verder gebeurt het definiëren van het bouwprogramma meestal volgens de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid (vooral bij appartementbouw). Bij verkavelaars en ontwikkelaars wordt er echter wel regelmatig onvoldoende eenduidigheid aangehaald van de richtlijnen die opgesteld zijn door de vergunningverlenende overheid. De onvoldoende eenduidigheid is volgens de respondenten voornamelijk toe te schrijven aan een gebrekkige afstemming tussen administratieve diensten onderling.
- ▶ Participatietrajecten komen het meeste voor bij gemengde projecten en het minste bij verkavelingen, hoewel de positieve impact op de vlotheid voor het voor- en vergunningstraject er groter is. Termijnen worden er wel eerder door verlengd dan ingekort.
- ▶ Tijdelijk gebruik speelt vooral een rol bij gemengde projecten en zorgt hier eerder voor tijdswinst in het voor- en vergunningstraject.
- ▶ De respondenten geven aan dat duidelijke processen voor het bekomen van vooradvies in grote mate ontbreken of afhankelijk zijn per gemeente. Bij gemengde projecten worden betere processen ervaren.
- ▶ Over het instrument van projectvergaderingen zijn de meningen verdeeld. Bij appartementbouw zijn respondenten overwegend positief hierover, bij verkavelingen is men het minst positief. De reden van twijfel hierover is het niet bindend en tijdsintensief karakter en het risico op toevoegen van nog meer meningen en complexiteit. De ruimte die het creëert voor dialoog tussen initiatiefnemers en de ruim betrokken diensten wordt als positief ervaren.
- ▶ Bij appartementbouw en verkavelingen ervaart een groter aandeel respondenten een constructieve houding van de vergunningverlenende overheid ten aanzien van initiatiefnemers en adviseurs. Maar, algemeen gezien is dit sterk afhankelijk van gemeente tot gemeente.
- ▶ Ongeveer 50% van de respondenten geeft aan dat er 3 tot 5 overlegmomenten met de vergunningverlenende overheid noodzakelijk zijn binnen een voortraject. 25% geeft zelfs meer aan. De doorlooptijd van het overlegtraject duurt voor 2/3 van de respondenten langer dan 6 maand. Bij verkavelingen geeft meer dan 40% van de respondenten een traject langer dan 1 jaar aan.

- ▶ Tegelijkertijd stelt meer dan 50% van de respondenten dat er 3 tot 5 partijen buiten de vergunningverlenende overheid gecontacteerd moeten worden tijdens het voortraject. 40% van de respondenten spreekt van meer dan 5 partijen. Vooral gemengde projecten vragen meer contact met diverse partijen.
- ▶ Verschillende respondenten geven aan tegenstrijdige antwoorden vanuit verschillende instanties tegen te komen, dit komt vaker voor bij gemengde projecten. Het uitklaren van tegenstrijdige antwoorden vraagt tijd, vaak tussen de 3 en 6 maand, maar regelmatig langer, vooral bij gemengde projecten.
- ▶ Respondenten wijzen op regelmatig gebruik van moeilijk objectieveerbare criteria (zoals b.v. draagkracht van de omgeving) bij het formuleren van voorradviesen, minder bij appartementsbouw. Kwaliteitskamers lijken volgens respondenten daar niet altijd soelaas aan te bieden.
- ▶ Soms wensen vergunningverlenende overheden eigen plannen / programma's aan projecten te koppelen. Dit komt het meeste voor bij gemengde projecten. Vaak is dit een tijdsintensief proces. Meer dan 40% geeft een verlenging van het voortraject aan die tussen de 6 en 12 maanden ligt. Voor 1/3 van de respondenten duurt dit langer dan een jaar.
- ▶ Geregeld worden deze plannen / programma's als een stedenbouwkundige last aan het bouwproject opgelegd. De stedenbouwkundige lasten lijken zelden van het begin van het proces gekend, ze worden vooral bij appartementsbouw en gemengde projecten geleidelijk aan pas duidelijk.
- ▶ Onderhandelingen tijdens het voortraject leiden vaak tot lagere woningdichtheden. Dit is het meeste het geval bij respondenten voor het type gemengde ontwikkelingen. Tegelijkertijd is dit het minste het geval bij respondenten in verkavelingen. In quasi ¾ van de gevallen over de verschillende types van bouwprojecten heen zijn dalingen van 10 a 25% van toepassing.
- ▶ Hier wordt door ontwikkelaars geregeld op ingespeeld (door hogere dichtheden aan te vragen), zelfs al lopen ze hierdoor risico op verlenging van het voortraject (het vaakst 3-6 maand). Impact op bezwaarschriften tijdens het vergunningstraject heeft dit volgens respondenten nauwelijks, deze zijn eerder principieel.
- ▶ Respondenten bevestigen dat goed uitgewerkte voortrajecten geregeld bijdragen aan een vlotter verloop van het vergunningstraject. Meer dan 50% van de respondenten geeft aan dat het voortraject niet leidt tot officiële voorakkoorden. Dit is vooral bij verkavelingen niet het geval. Zelden wordt nog gebruik gemaakt van het stedenbouwkundig attest nr. 2. Bij gemengde projecten wordt hiervan het minste gebruik gemaakt. Respondenten proberen eerder mondelinge of schriftelijke (op mail) akkoorden te krijgen, soms krijgen ze een advies van het College.
- ▶ Als grootste struikelblokken binnen het voortraject worden ervaren:
  - tegenstelling tussen ambtenaren en politiek die niet op zelfde lijn zitten
  - ad hoc beleid zonder duidelijke regels of visie
  - vooradviesen worden tijdens de vergunningsprocedure niet steeds gevolgd

### 3.6.1 Ontwerpteam samenstellen

62% van de respondenten geeft aan dat de strategische samenstelling van het ontwerpteam (algemene reputatie, bekendheid bij de lokale overheid...) meestal tot bijna altijd een rol speelt bij projecten in de ontwerpfase.

Voor de 3 types projecten: In welke mate speelt bij dit type projecten een strategische samenstelling van het ontwerpsteam een rol (algemene reputatie, bekendheid bij de lokale overheid...)?



De meerderheid van de respondenten (80%) werkt bijna nooit tot slechts af en toe met een ontwerpwedstrijd. Voor verkavelingen bedraagt dit aandeel respondenten zelfs 94%, bij appartementsbouw is dat 85% en bij gemengde ontwikkelingen geeft 65% aan dat er bijna nooit tot af en toe een ontwerpwedstrijd georganiseerd wordt.

De respondenten hebben een gemengd beeld over het bevorderen van de vlotheid van het voor- en vergunningstraject door de aanstelling van een ontwerpsteam via een wedstrijd. Dit wordt als positiever ervaren bij appartementsbouw en gemengde ontwikkelingen en is bijna niet van invloed bij verkavelingen (waar het ontwerpaspect minder in de balans weegt).

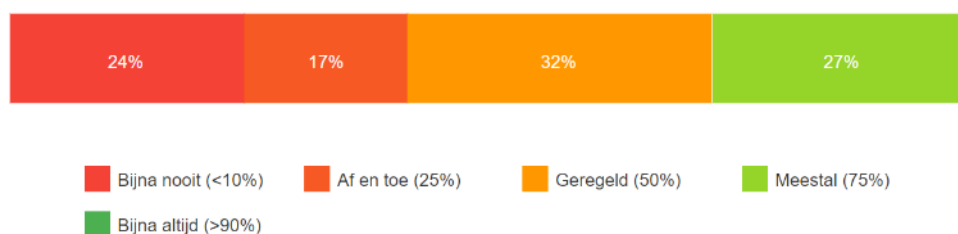
### 3.6.2 Een overlegorgaan samenstellen

Meer dan 1/3 van de respondenten geeft aan dat de samenstelling van een vast overlegorgaan tussen ontwikkelaar en vergunningverlenende overheid een rol speelt, bij verkavelingen en gemengde projecten komt dit meer voor.

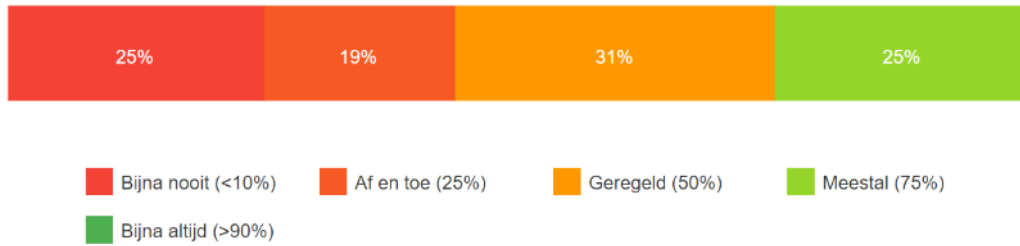
Een deel van de respondenten heeft een positieve ervaring met het werken met een overlegorgaan tussen ontwikkelaar en vergunningverlenende overheid: vooral bij appartementsbouw heeft dit volgens meer respondenten vaker een positieve impact op het vlotte verloop van het voor- en/of vergunningstraject. Bij de gemengde projecten is het deel van de respondenten dat dit positief inschat het laagst.

#### VOOR DE 3 PROJECTTYPES

Heeft het opzetten van een overlegorgaan een impact bij het vlotter laten verlopen van een voortraject en/of vergunningstraject?

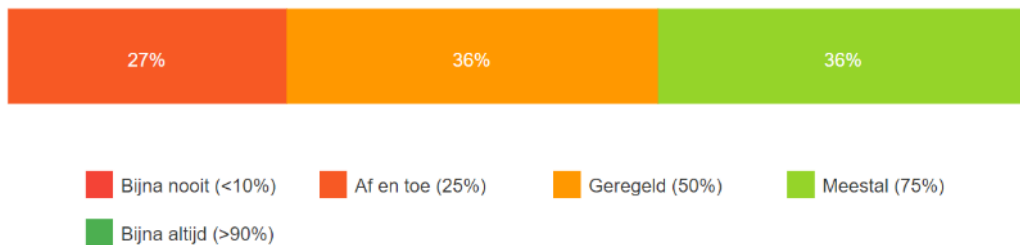


## VERKAVELINGEN



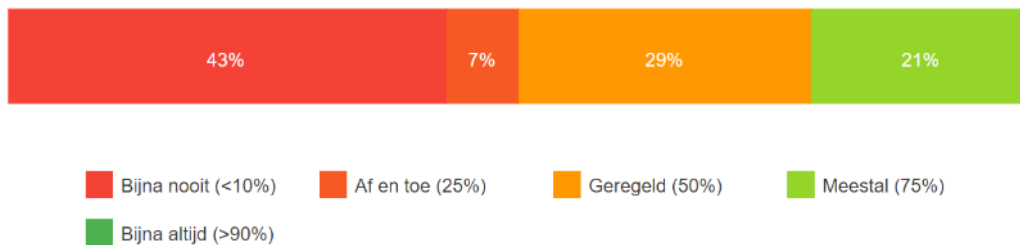
N 16

## APPARTEMENTSBOUW



N 11

## GEMENGDE ONTWIKKELING



N 14

42% van de respondenten geeft aan dat er een gemiddelde tijdswinst is van 3 à 6 maanden als gevolg van het samenstellen van een vast overlegorgaan. Bijna 30% van de respondenten geeft aan dat dit kan oplopen tot 12 maanden tijdswinst. Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een tijdswinst van 5 maand worden aangenomen.

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	8		26%
Tussen de 3 en 6 maanden.	13		42%
Tussen de 6 en 12 maanden.	9		29%
Tussen 1 en 2 jaar.	1		3%
Meer dan 2 jaar.	0		

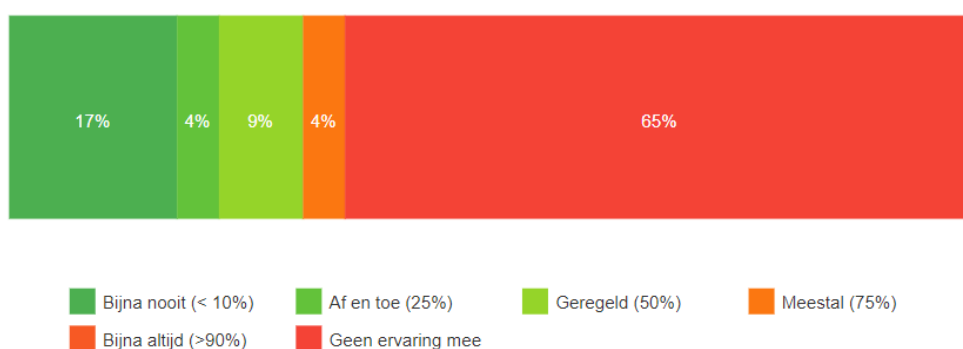
N 31



### 3.6.3 Een brownfieldconvenant afsluiten (enkel Vlaams gewest)

65% van de respondenten stelt dat men geen ervaring heeft met het afsluiten van een brownfieldconvenant. Dit is enkel van toepassing in het Vlaams gewest en komt volgens de respondenten vaker voor bij gemengde ontwikkelingen. Respondenten geven aan dat de afsluiting ervan tijdrovend is en zelden de tijdswinst oplevert die kan verondersteld worden. Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een tijdswinst van 8 maand worden aangenomen.

Is het afsluiten van een brownfieldconvenant soms van toepassing bij dit type projecten?

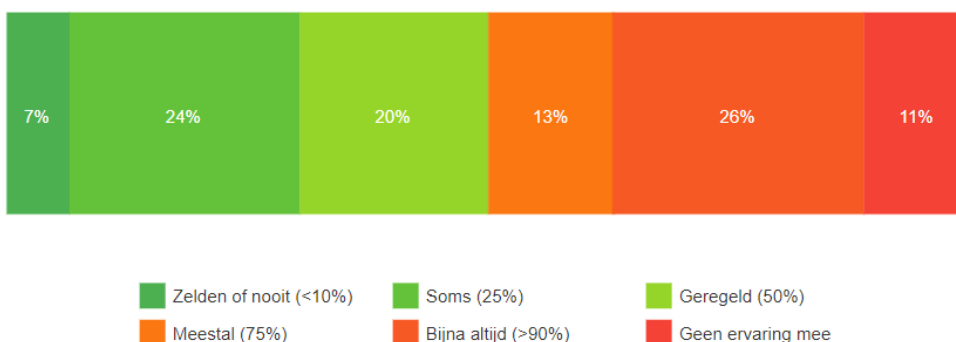


N 23

### 3.6.4 Opmaak van een masterplan of schetsontwerp

Voor 31% van de respondenten is de opmaak van een masterplan bijna nooit tot af en toe van toepassing. Bij gemengde projecten geeft 50% van de respondenten aan dat dit meestal tot bijna altijd voorkomt.

Is de opmaak van een type van masterplan van toepassing bij dit type projecten?



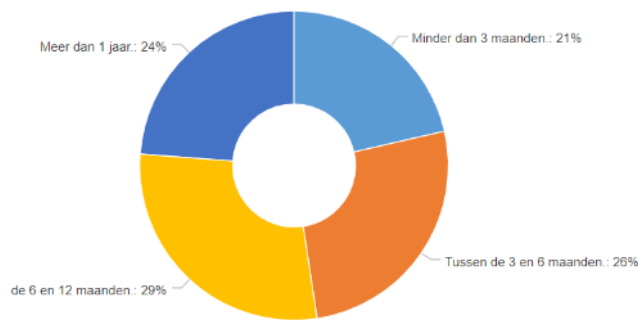
N 46

De opmaak van een masterplan kent een zeer uiteenlopende duur kent, naargelang het type projecten:

- ▶ **Type verkavelingen:** 36% geeft aan dat dit meer dan een jaar duurt.
- ▶ **Type appartementsbouw:** 43% geeft aan dat het tussen 3 en 6 maanden duurt.
- ▶ **Type gemengde ontwikkeling:** 64% geeft aan dat het tussen de 6 en 12 maanden duurt.

Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een doorlooptijd van min. 7 maand worden aangenomen.

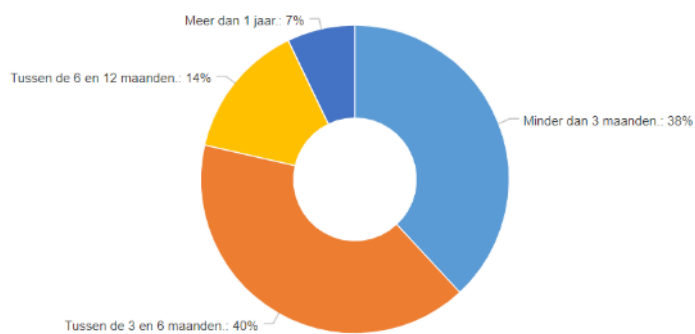
Voor de 3 types projecten: Hoelang duurt gemiddeld de opmaak van een masterplan?



N 42

Voor 78% van de respondenten duurt de opmaak van een schetsontwerp tot 6 maanden. Het duurt langer naargelang de complexiteit van het type project. Ongeveer de helft van de respondenten geeft bij appartementenbouw en verkavelingen aan dat het gemiddeld minder dan 3 maanden duurt om een schetsontwerp op te stellen. Bij gemengde ontwikkelingen geeft iets meer dan de helft van de respondenten aan dat dit eerder tussen de 3 en de 6 maanden duurt. Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een doorlooptijd van min. 5 maand worden aangenomen.

Hoelang duurt gemiddeld de opmaak van een schetsontwerp?

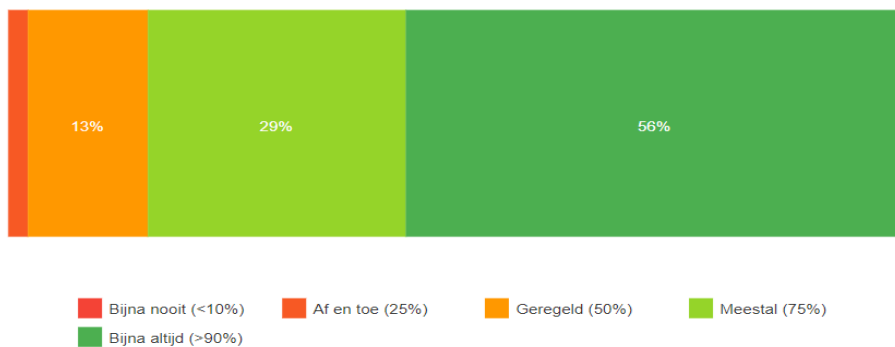


N 42

### 3.6.5 Definiëren van een bouwprogramma en ruimtelijk ontwerp

85% van de respondenten houdt bij de bepaling van het definitief programma van de vergunningsaanvraag meestal of bijna altijd rekening met de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid.

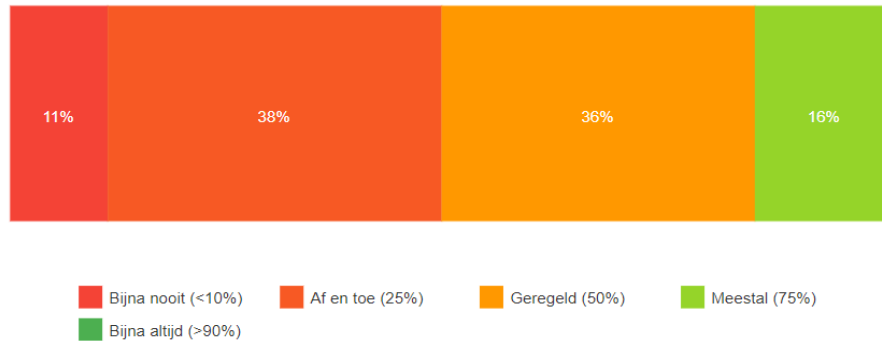
In welke mate wordt er bij de bepaling van het definitief programma van de vergunningsaanvraag rekening gehouden met de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid?



N 45

Voor bijna de helft van de respondenten beantwoorden de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid in de ontwerpfase bijna nooit tot slechts af en toe aan een duidelijke visie. Voor de andere helft van de respondenten is dit geregeld tot meestal wel het geval.

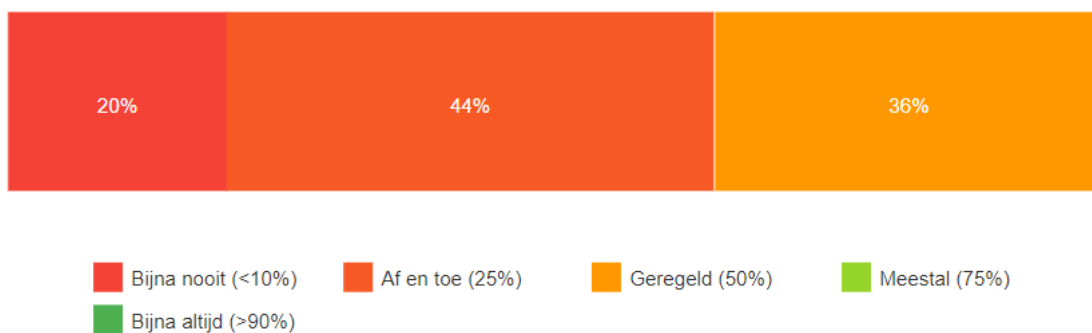
Beantwoorden in deze fase de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid aan een duidelijke visie voor dit type van projecten?



N 45

De meeste respondenten (64%) zijn het met elkaar eens dat de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid vaak niet eenduidig zijn.

Zijn de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid eenduidig?



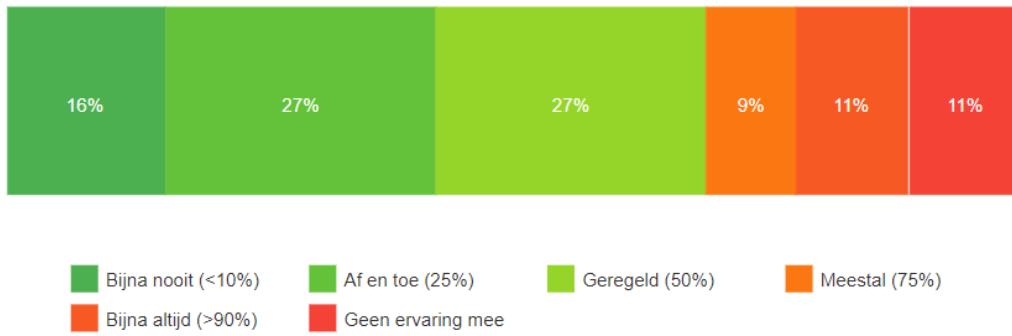
N 45

Een grote meerderheid van de respondenten (73%) vermoedt dat het gebrek aan eenduidigheid verband houdt met een onvoldoende afstemming tussen de diensten onderling.

### 3.6.6 Burgerparticipatie

Voor bijna de helft van de respondenten speelt het opzetten van burgerparticipatie geregeld tot bijna altijd een rol bij projecten, maar 43% geeft aan dat dit bijna nooit tot slechts af en toe het geval is.

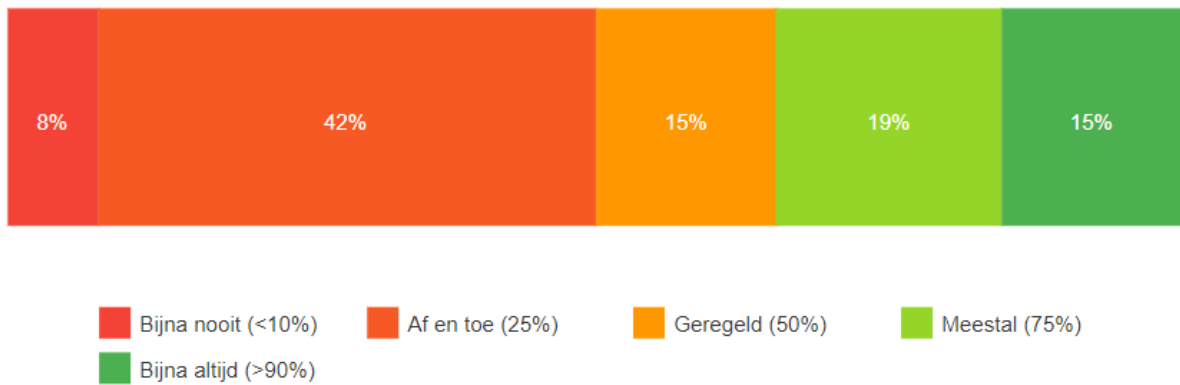
In welke mate speelt het opzetten van burgerparticipatie een rol bij dit type projecten?



N 45

Voor de helft van de respondenten heeft burgerparticipatie geregeld tot bijna altijd een positieve impact op het vlotte verloop van een voor-en vergunningstraject, maar de helft geeft aan dat dit bijna nooit tot slechts af en toe het geval is.

Heeft het opzetten van burgerparticipatie een impact op het vlotte verloop van een voor- en vergunningstraject?



N 26

Ondanks een eventueel vlotter<sup>2</sup> verloop van het voor- en vergunningstraject, creëert burgerparticipatie volgens meer dan de helft van de respondenten tegelijkertijd eerder een verlenging van de doorlooptijd van het globale traject. Er werd in de enquête niet gepolst of burgerparticipatie een gunstige impact heeft op juridische procedures verder in het bouwproces, omdat dit geen deel meer uitmaakt van het voortraject.

<sup>2</sup> Een vlotter verloop is te begrijpen als: minder oppraak, minder bezwaren, minder opgelegde randvoorwaarden, enz.

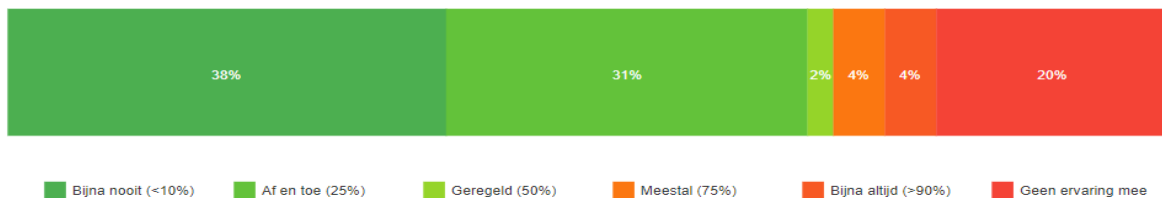
Kunt u een inschatting maken van de gemiddelde tijdswinst die het gevolg is van het organiseren van burgerparticipatie of is eerder sprake van een verlenging van het traject?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	2		15%
Tussen de 3 en 6 maanden.	1		8%
Tussen de 6 en 12 maanden.	1		8%
Tussen 1 en 2 jaar.	2		15%
Meer dan 2 jaar.	0		
Er is eerder sprake van verlenging.	7		54%

N 13

### 3.6.7 Tijdelijk gebruik

Voor 69% van de respondenten speelt een tijdelijke invulling bijna nooit tot slechts af en toe een rol bij projecten. Tijdelijk gebruik speelt voor iets meer dan 1/5 van de respondenten wel een rol in gemengde projecten. Er kwam quasi geen respons op de vraag of dit het voor- en vergunningstraject vlotter kan laten lopen, maar de tendens lijkt dat dit eerder tijdswinst kan opleveren.

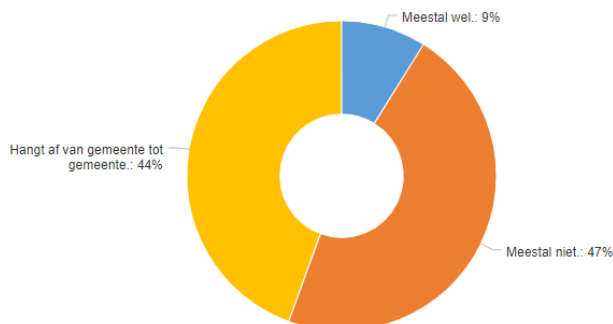


N 45

### 3.6.8 Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

Bijna de helft van de respondenten (47%) geven aan dat er meestal geen duidelijke processen zijn bij de vergunningverlenende overheid om tot een vooradvies te komen. Bij verkavelingen en appartementsbouw gaat het om ongeveer de helft van de respondenten. Bij gemengde processen gaat het om slechts 36% van de respondenten. De duidelijkheid van processen is afhankelijk van gemeente tot gemeente volgens 44% van de respondenten.

Zijn er duidelijke processen bij de vergunningverlenende overheid om tot een vooradvies te komen rond dit type van projecten?



N 45

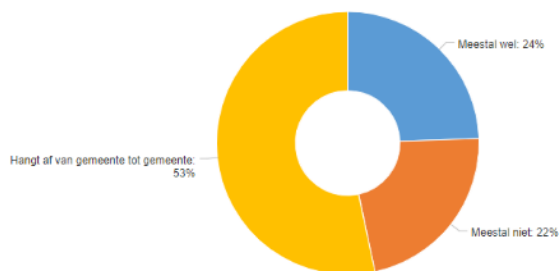
Er is een gemengd beeld bij de respondenten over de vraag of projectvergaderingen een efficiënte wijze in de ontwerpfase is om tot duidelijke richtlijnen te komen. De ene helft van de respondenten (49%) is positief, de andere helft (51%) is dat niet.

Waar een aantal respondenten hier de voordelen van inzien, vooral omwille van de gelijktijdige aanwezigheid van verschillende diensten en een zekere mate van zekerheid van de adviezen die in een dergelijk kader bekomen worden, wordt er als kritiekpunt door andere respondenten aangekaart dat er geen eenduidige visie uit de vergaderingen voortkomt wat de zaken nog complexer maakt en dat er vaak een verschil bestaat in visie tussen administraties en politieke verantwoordelijken.

Uit de enquête blijkt dat er een gemengd beeld heerst over de mate dat er bij de voorbesprekingen sprake is van een constructieve houding met voldoende uitwisseling tussen initiatiefnemers en hun adviseurs, en de vergunningverlenende overheid. Gemiddeld is dit voor ¼ van de respondenten het geval, maar er zijn grote verschillen per type project en ongeveer de helft geeft aan dat het afhankelijk is van gemeente tot gemeente:

- ▶ **Projecttype verkaveling:** 29% spreekt van een constructieve houding.
- ▶ **Projecttype appartementsbouw:** 36% spreekt van een constructieve houding.
- ▶ **Projecttype gemengde ontwikkeling:** slechts 7% spreekt van een constructieve houding.

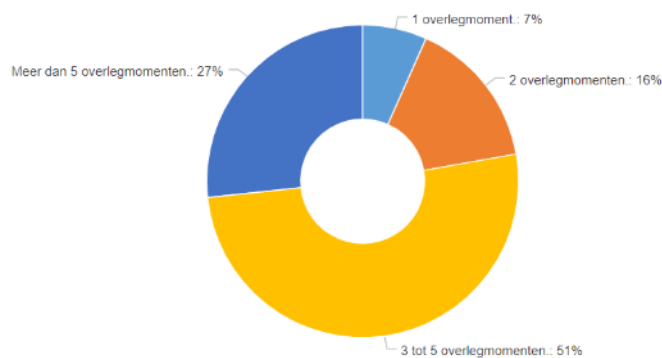
Voor de 3 types projecten: Ervaart u bij de voorbesprekingen voor dit type projecten een constructieve houding waarbij er voldoende uitwisseling is tussen de initiatiefnemers en hun adviseurs, en de vergunningverlenende overheid?



N 45





Een meerderheid van de respondenten geeft aan dat er doorgaans 3 tot 5 overlegmomenten vereist zijn met de vergunningverlenende overheid.

Hoeveel overlegmomenten of projectvergaderingen met de vergunningverlenende overheid zijn er doorgaans vereist bij dit type projecten?



N 45

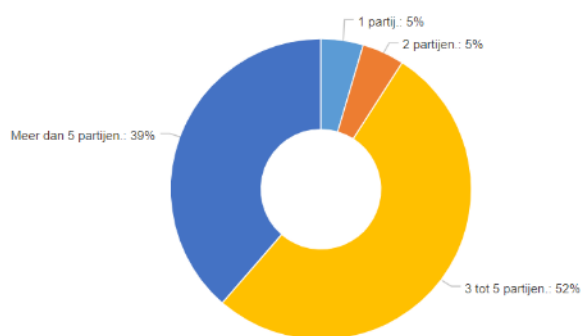
De meerderheid van de respondenten geeft aan dat de gemiddelde doorlooptijd van zo'n overlegtraject tussen de 3 tot 12 maanden bedraagt, maar in meer dan 1/3 van de gevallen is sprake van een termijn van langer dan een jaar. Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een doorlooptijd van min. 8 maand worden aangenomen.

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 1 maand.	2		4%
Tussen de 1 en 3 maanden.	1		2%
Tussen de 3 en 6 maanden.	12		27%
Tussen de 6 en 12 maanden.	14		31%
Meer dan 12 maanden.	16		36%

N 45

Ongeveer de helft van de respondenten (52%) contacteert doorgaans 3 tot 5 partijen buiten de vergunningverlenende overheid. Voor 39% zijn dit meer dan 5 partijen. Het gaat om regionale diensten, nooddiensten, nutsvoorzieningen, etc.

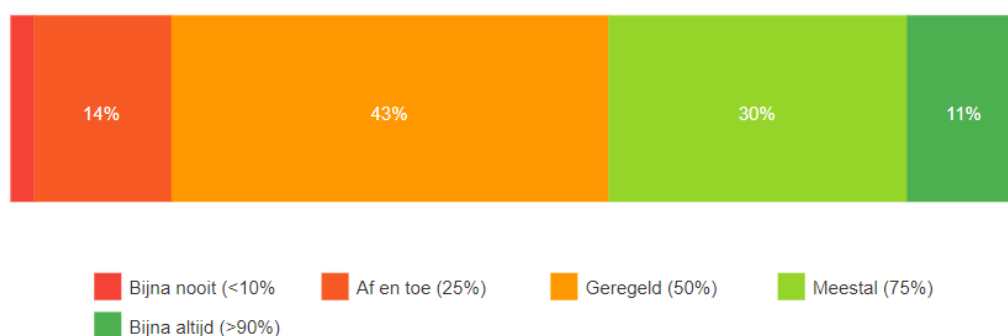
Hoeveel partijen buiten de vergunningverlenende overheid moeten doorgaans bij dit type project gecontacteerd worden (regionale administraties, nutsmaatschappijen, nooddiensten, ...)?



N 44

De meeste respondenten geven aan dat men vaak tegenstrijdige antwoorden krijgt vanuit de verschillende te contacteren partijen. Slechts 16% van de respondenten krijgt bijna nooit tot slechts af en toe tegenstrijdige antwoorden. Bij het type "verkavelingen" geeft 25% van de respondenten dit aan. Bij appartementsgebouw bedraagt dit aandeel 21%. Bij gemengde ontwikkelingen geeft geen enkele respondent aan dat er bijna nooit tot af en toe sprake is van tegenstrijdige antwoorden vanuit verschillende instanties, 50% van de respondenten geeft voor dit projecttype aan dat dit meestal tot bijna altijd het geval is.






Krijgt u bij dit type projecten soms tegenstrijdige antwoorden vanuit verschillende (lokale) instanties?



N 44



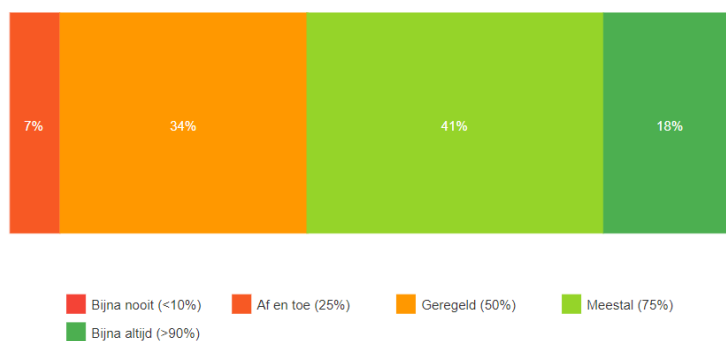
De meerderheid van de respondenten (43%) geeft aan dat er meestal tussen de 3 en 6 maanden nodig is om tegenstrijdige antwoorden uit te klaren, maar vaak duurt het tot een jaar. Bij verkavelingen geven respondenten het meeste aan dat dit langer dan een jaar kan duren. Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een extra doorlooptijd van min. 7 maand worden aangenomen.

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	9		20%
Tussen de 3 en 6 maanden.	19		43%
Tussen de 6 en 12 maanden.	10		23%
Tussen 1 en 2 jaar.	5		11%
Meer dan 2 jaar.	1		2%

N 44

Voor meer dan 90% van de respondenten botst men bij het vooradvies geregeld tot bijna altijd op moeilijk te objectiveren evaluatiecriteria zoals bijvoorbeeld 'draagkracht' en 'goede ruimtelijke ordening'. De respondenten weten dan eigenlijk niet wat er van hen wordt verwacht en hoe ze hieraan tegemoet kunnen komen.

In welke mate wordt het vooradvies bij dit type van projecten mede ingegeven door moeilijk objectieveerbare evaluatiecriteria als 'draagkracht', 'goede ruimtelijke ordening' en dergelijke?

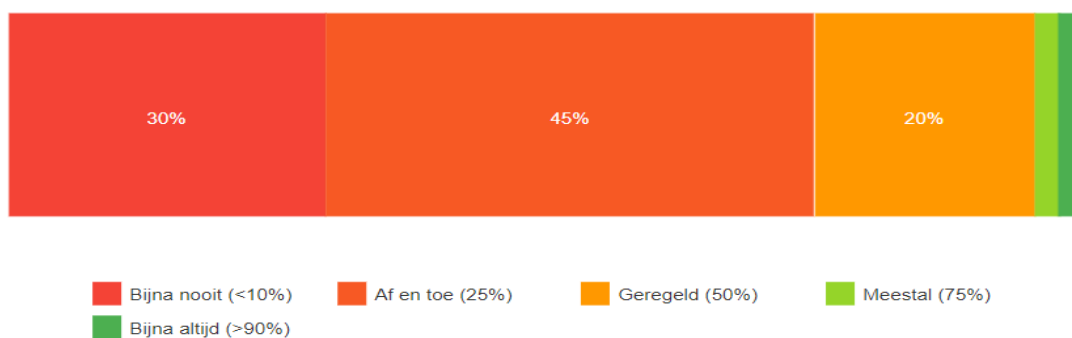


N 44

Voor de 3 types projecten draagt een kwaliteitskamer slechts voor ongeveer 1/4 van de respondenten geregeld tot bijna altijd bij aan het objectiveren van het formuleren van een vooradvies. Dit is echter sterk verschillend per type project:

- ▶ **Projecttype verkavelingen:** voor 62% van de respondenten draagt dit bijna nooit tot slechts af en toe bij.
- ▶ **Projecttype appartementsbouw:** voor 79% van de respondenten draagt dit bijna nooit tot slechts af en toe bij.
- ▶ **Projecttype gemengde ontwikkeling:** voor 85% van de respondenten draagt dit bijna nooit tot slechts af en toe bij.

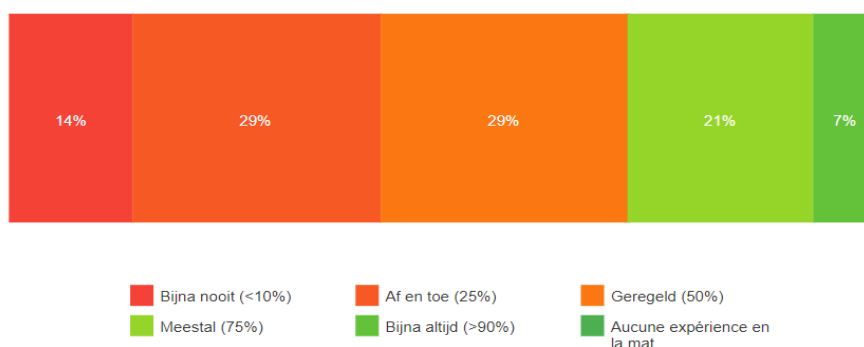
In welke mate helpt een kwaliteitskamer bij het objectiveren bij het formuleren van een vooradvies?



N 44

In meer dan de helft van de gevallen geven de respondenten aan dat de vergunningverlenende overheid geregeld tot bijna altijd andere plannen / programma's wenst te koppelen aan het project dat ter bespreking en vergunning wordt voorgelegd. Nog eens 29% geeft aan dat dit af en toe het geval is. Slechts 14% van de respondenten zegt dat dit bijna nooit het geval is.

In welke mate gebeurt het bij dit type projecten dat de vergunningverlenende overheid andere plannen wenst te koppelen aan het project?



N 14

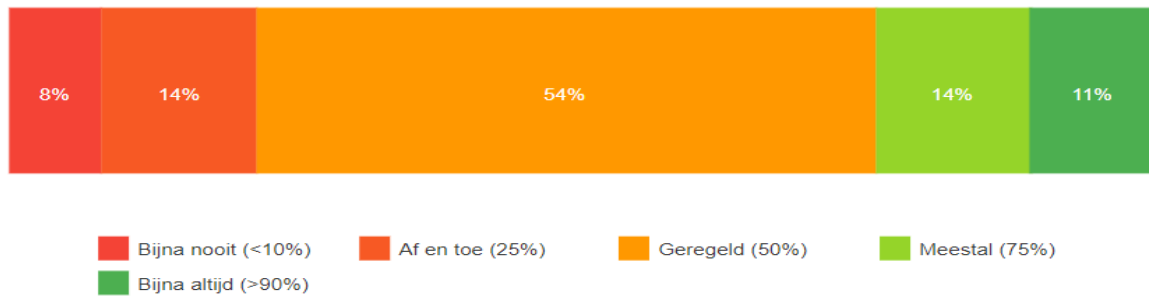
Voor ongeveer 41% van de respondenten brengt dit een tijdsverlies mee van tussen de 6 en 12 maanden, maar dit kan oplopen tot 2 jaar. Daartegenover stelt een minderheid van 11% van de respondenten dat het moeten opnemen van dergelijke plannen / programma's eerder tijdswinst oplevert. Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een extra doorlooptijd van min. 12 maand worden aangenomen. Zoals hieronder is opgenomen, lijkt dit voor te komen omdat die andere plannen / programma's slechts onderweg in het voortraject helder worden.

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	2		5%
Tussen de 3 en 6 maanden.	4		11%
Tussen de 6 en 12 maanden.	15		41%
Tussen 1 en 2 jaar.	9		24%
Meer dan 2 jaar.	3		8%
Eerder tijdswinst.	4		11%

N 37

Bijna 4/5 van de respondenten (79%) stelt dat zo'n programma van eisen dat door de overheid gewenst is geregeld tot bijna altijd als een stedenbouwkundige last wordt opgelegd.

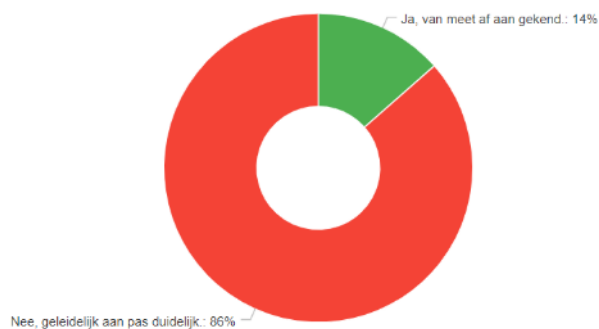
Wordt zo'n programma van eisen doorgaans als een stedenbouwkundige last opgelegd aan dit type van projecten?



N 37

Dit programma van eisen vanuit de overheid is slechts voor 14% van de respondenten gekend van bij het begin. Een overgrote meerderheid van de respondenten geeft aan dat dergelijke stedenbouwkundige lasten pas geleidelijk duidelijk worden tijdens het voortraject.

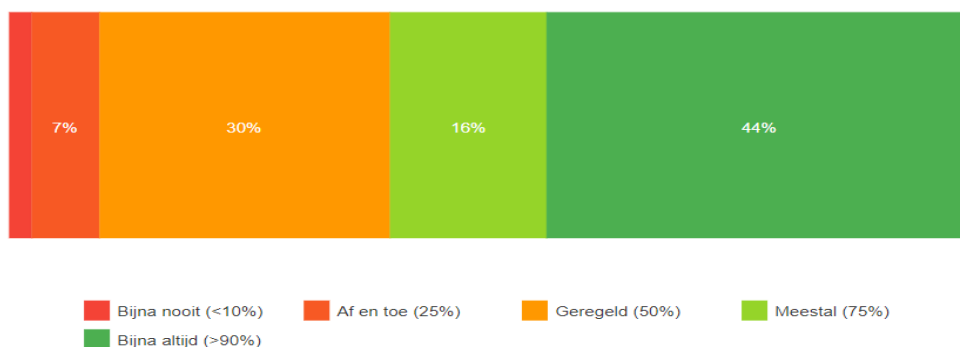
Zijn deze stedenbouwkundige lasten meestal van meet af aan gekend of worden deze pas geleidelijk aan duidelijk tijdens het voortraject?



N 37

89% van de respondenten geeft aan de voorbesprekingen met de vergunnende overheid geregeld tot bijna altijd een vermindering van de woningdichtheid tot gevolg hebben, voor slechts 11% van de respondenten is dit af en toe tot bijna nooit het geval.

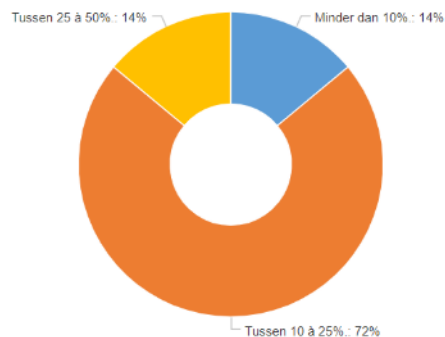
In welke mate hebben de voorbesprekingen met de vergunnende overheid een vermindering van de woningdichtheid (= het aantal wooneenheden) tot gevolg bij dit type van projecten?



N 43

72% van de respondenten geeft een gemiddelde daling in woningdichtheid tussen de 10 à 25% aan, de helft van de overige respondenten geven nog grotere dalingen aan, de andere helft lagere dalingen tot 10%.

Kunt u de gemiddelde daling van de woningdichtheid (= het aantal wooneenheden) begroten in een percentage?

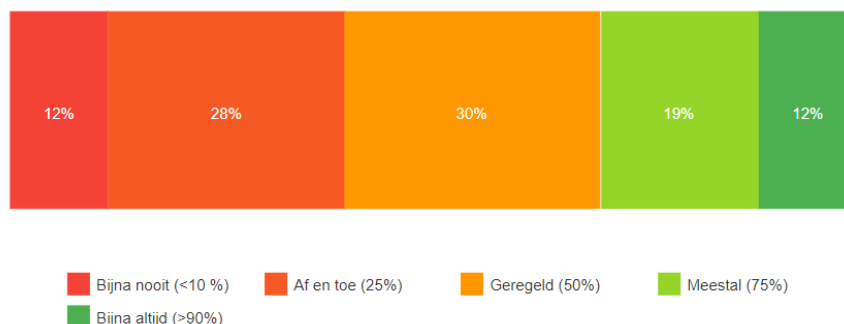


N 43

Ongeveer 60% van de respondenten speelt bij de projecten op regelmatige basis in op een verwachte beperking van de voorgestelde woningdichtheid. Zo'n 40% doet dat bijna nooit of occasioneel. Vooral bij gemengde projecten lijkt dit een gangbare praktijk te zijn:

- ▶ **Type verkavelingen:** 54% van de respondenten speelt hier geregeld tot bijna altijd op in.
- ▶ **Type appartementsbouw:** 57% van de respondenten speelt hier geregeld tot bijna altijd op in.
- ▶ **Type gemengde ontwikkeling:** 71% van de respondenten speelt hier geregeld tot bijna altijd op in.

Voor de 3 types projecten: Wordt er bij dit type projecten ingespeeld op een verwachte beperking van de voorgestelde woningdichtheid?



N 43

Deze insteek heeft weliswaar een impact op de looptijd van het onderhandelingstraject voor het verkrijgen van een vooradvies, die door respondenten het vaakst wordt ingeschat op een extra 3 tot 6 maanden, maar die door meer dan de helft van de respondenten langer wordt ingeschat. Vooral bij verkavelingen worden langere extra termijnen vermeld. Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een extra doorlooptijd van min. 9 maand worden aangenomen. Er wordt verder ook in de enquête door verschillende respondenten aangegeven dat de onderhandeling over woningdichtheid weinig impact heeft op het aantal te verwachten bezwaarschriften tijdens het vergunningentraject, omdat deze eerder principieel zijn of over specifieke deelaspecten gaan als inkijsk.

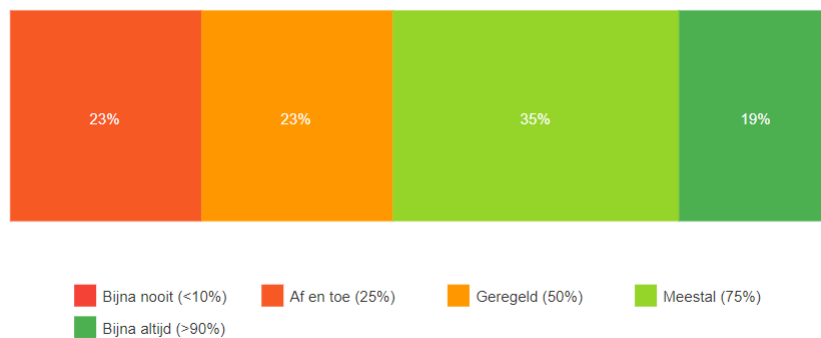
Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
Kunt u een inschatting maken van het tijdseffect dat een dergelijke insteek heeft op het voortraject?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	6		14%
Tussen de 3 en 6 maanden.	14		33%
Tussen de 6 en 12 maanden.	11		26%
Tussen 1 en 2 jaar.	9		21%
Meer dan 2 jaar.	3		7%

N 43

77% van de respondenten geeft aan dat een goed uitgewerkt voortraject geregeld tot bijna altijd bijdraagt aan een vlotter verloop van het dossier in het vergunningsstadium. Bij verkavelingen geeft slechts 67% van de respondenten dit aan.

In welke mate draagt een goed uitgewerkt voortraject bij tot een vlotter verloop van het dossier in het vergunningsstadium?

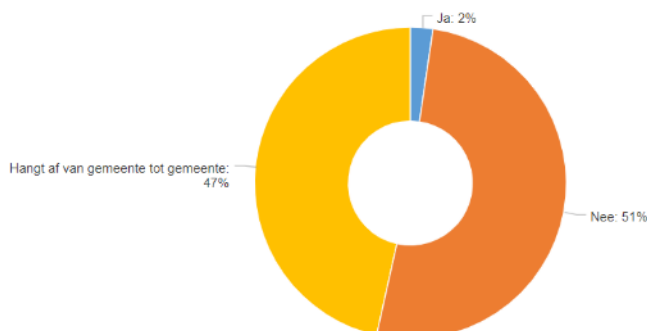


N 43

### 3.6.9 Verkrijgen van een voorakkoord

De helft van de respondenten (51%) stelt dat er nooit een officieel voorakkoord door de vergunnende overheid wordt verleend. De andere helft geeft aan dat dit afhankelijk is van gemeente tot gemeente. Slechts 2% van de respondenten geeft aan dat men een officieel voorakkoord krijgt.

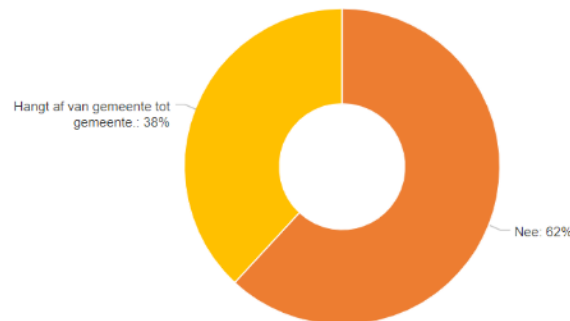
Wordt bij dit type van projecten een officieel voorakkoord door de vergunnende overheid verleend?



N 43

De meerderheid van de respondenten (62%) haalt aan dat er geen gebruik gemaakt wordt van het stedenbouwkundig attest nr.2. Als er geen stedenbouwkundig attest nr. 2 wordt aangevraagd, dan wordt volgens verschillende respondenten een principiële akkoord of advies bekomen van het schepencollege of is er soms een mondeling akkoord.

In welke mate wordt nog gebruik gemaakt van een stedenbouwkundig attest nr. 2?



N 21

Als grootste struikelblokken in het kader van voorbesprekingen van projecten worden door de respondenten vermeld: het feit dat er vaak verschillende visies zijn tussen de administratie en de politici, en hierdoor verschillen tussen de adviezen en finale beslissingen. Ook het gebrek aan visie of duidelijke regels wordt door meerdere respondenten aangehaald, waardoor ad hoc beleid gevolgd wordt of soms beslissingen uit de weg gegaan worden.

### 3.7. Fase 4/4: Vergunningsfase

#### SAMENGEVAT

- ▶ Vooral bij gemengde projecten is volgens de respondenten vaak een nieuw regelgevend inrichtingsplan zoals een RUP noodzakelijk. De doorlooptijd die hiervoor nodig is, kan sterk oplopen.
- ▶ De opmaak van een MER of MOBER is vooral van toepassing bij gemengde projecten en appartementsbouw. Dit is veel minder het geval bij verkavelingen. Zo'n opmaak van een MER of MOBER neemt volgens de respondenten het vaakst 6 tot 12 maanden in beslag.
- ▶ Verkavelingsaanvragen komen logischerwijze het vaakst voor bij verkavelingen en groepswoningbouw en in zekere mate ook voor bij appartementsbouw en gemengde ontwikkelingen, maar niet systematisch. De opmaaktijd voor een verkavelingsaanvraag wordt variabel ingeschat, gaande van minder dan 3 maanden tot 2 jaar.
- ▶ Bij verkavelingen en gemengde ontwikkelingen is de aanvraag of afzonderlijke beslissing over wegenwerken geregeld van toepassing. Een aanvraag neemt het vaakst 6 tot 12 maanden in beslag.
- ▶ Quasi 60% van de respondenten heeft zicht op de eventuele noodzaak van openbaar onderzoek tijdens een voor- of vergunningstraject (zoals bijvoorbeeld bij de goedkeuring van een nieuw regelgevend inrichtingsplan). Bij verkavelaars heeft men hier minder ervaring mee. Men ervaart dat de noodzaak ervan niet steeds uit regelgeving volgt. Een openbaar onderzoek neemt volgens respondenten meestal 3 tot 6 maanden in beslag.
- ▶ De opmaak van een archeologienota (enkel in het Vlaams Gewest van toepassing) is vooral bij verkavelingen gebruikelijk, ook bij gemengde ontwikkelingen, maar veel minder bij appartementsbouw. Ongeveer 2/3 van de respondenten geeft hier een tijdsbeslag van minder dan 3 maanden voor op.

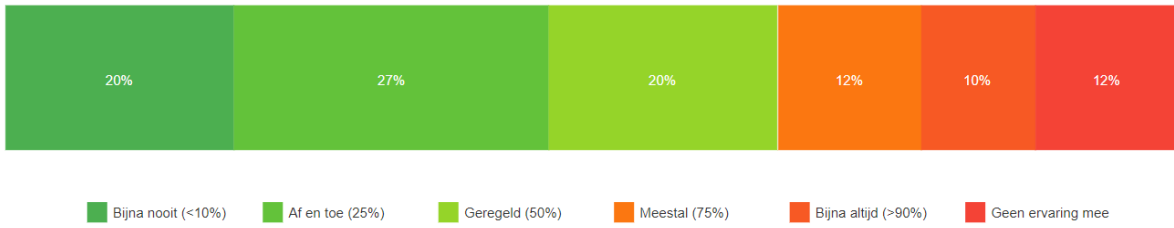
- ▶ De opmaak van een aanvraag bouw- of omgevingsvergunning vraagt volgens 50% van de respondenten zo'n 6 tot 12 maanden, bij verkavelingen vaak ook 3 tot 6 maanden, bij appartementsbouw en gemengde ontwikkelingen soms meer dan een jaar.
- ▶ Slechts 31% respondenten gaat ervan uit dat er geen herziening of wijziging van de aanvraag voor bouw- of omgevingsvergunning zal nodig zijn, vooral bij appartementsbouw wordt er het meest van uitgegaan dat dit wel noodzakelijk is. Daarbij wordt er het vaakst aangehaald dat de verlenging van de duurtijd 3 tot 6 maanden extra tijd vergt, maar regelmatig vergt dit tot 12 maanden.
- ▶ Een overgrote meerderheid respondenten schat de administratieve last van de voorbereiding van een bouw- of omgevingsvergunning steeds zwaarder in, nog het meest bij respondenten voor verkavelingen. Voor 50% van de respondenten leidt de administratieve complexiteit van het vergunningstraject tot 'fouten' aan de zijde van initiatiefnemers, het meest bij verkavelingen en gemengde projecten.
- ▶ Een deel van de respondenten stelt dat er misbruik wordt gemaakt door de vergunningverlenende overheid van de ontvankelijkheidsverklaring van het aanvraagdossier. Hierbij wordt er vermoed dat dit voornamelijk gebeurt ten voordele van de verlenging van de behandelingstermijn of soms ook om geen uitspraak te hoeven doen (bijvoorbeeld uit schrik voor beroepsprocedures).
- ▶ In het algemeen wordt de complexiteit van het voorbereiden van een vergunningsaanvraag ervaren als groot en dit heeft een significante impact op doorlooptijd. Sommige van de respondenten geven aanvullend aan dat ze bijstand van juristen vragen bij de samenstelling van vergunningsdossiers.
- ▶ Suggesties van respondenten ter vermindering of een meer efficiënte verdeling van de administratieve last over de doorlooptijd van een project, zijn:
  - de nood aan meer visie en aan minder complexe regelgeving ten voordele van duidelijkere en eenduidige randvoorwaarden (met name met betrekking tot dichtheid), om beoordelingsmarges te verkleinen;
  - een betere begeleiding en / of opleiding van ambtenaren, mogelijk vanuit een hoger beleidsniveau;
  - de mogelijkheid van een stapsgewijze toevoeging van elementen bij dossiers zonder verlenging van termijnen, weigeringen of heropstart van procedures en het meer oplossingsgericht samenwerken met de administratieve diensten.
- ▶ De koppeling van bouw- en milieuvergunning overtuigt slechts een minderheid van de respondenten.
- ▶ De totale doorlooptijd van de te ondernemen stappen in het voortraject in zijn geheel loopt volgens quasi 2/3 v/d respondenten op tot 1 à 2 jaar en volgens 1/3 tot meer!

### 3.7.1 Opmaken van regelgevend inrichtingsplan

42% van de respondenten geeft aan dat de opmaak van een nieuw regelgevend inrichtingsplan geregeld tot bijna altijd noodzakelijk is. 47% van de respondenten stelt dat dit bijna nooit tot af en toe noodzakelijk is. Deze stap lijkt voornamelijk bij gemengde projecten van toepassing te zijn: de helft van de respondenten voor dit projecttype geeft aan dat een dergelijk regelgevend inrichtingsplan meestal of bijna altijd nodig is, bij verkavelingen en appartementsbouw speelt dit duidelijk veel minder.



In welke mate is de opmaak van een nieuw regelgevend inrichtingsplan nodig bij dit type projecten?



N 41

De doorlooptijd om zo'n plan op te stellen, kan volgens een deel van de respondenten aanzienlijk oplopen. Waar meer dan 1/3 van de respondenten inschat dat dit minder dan 6 maand in beslag neemt, geeft meer dan 40% van de respondenten eerder termijnen aan van meer dan 1 jaar op. Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een extra doorlooptijd van min. 12 maand worden aangenomen.

Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is om een dergelijk plan op te stellen en te laten goedkeuren?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	4		10%
Tussen de 3 en 6 maanden.	11		27%
Tussen de 6 en 12 maanden.	9		22%
Tussen 1 en 2 jaar.	6		15%
Meer dan 2 jaar.	11		27%

N 41

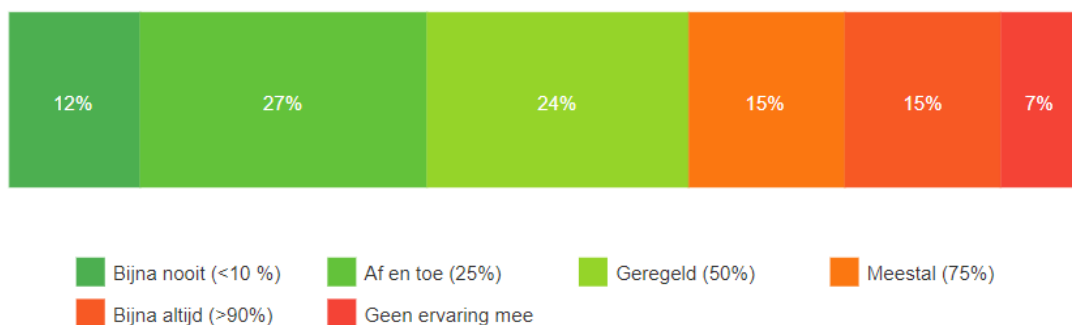
Op de vraag of de bestaande regelgevende planningsinstrumenten voldoende doeltreffend zijn, kwam geen antwoord.

### 3.7.2 MER of MOBER opstellen

Slechts 30% van de respondenten geeft aan dat er meestal tot bijna altijd een MER of MOBIB noodzakelijk is. 39% van de respondenten geeft aan dat er bijna nooit tot af en toe een MER of MOBIB nodig is. Dit is sterk verschillend per type projecten, bij verkavelingen komt dit volgens de respondenten bijvoorbeeld veel minder voor, bij gemengde projecten het meest.

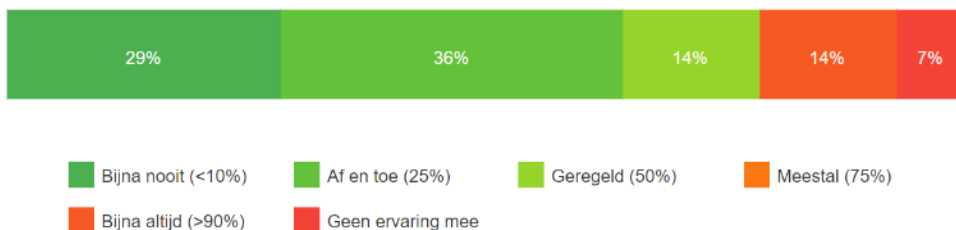
#### VOOR DE 3 TYPES PROJECTEN

In welke mate is de opmaak van een MER of MOBER nodig bij dit type projecten?



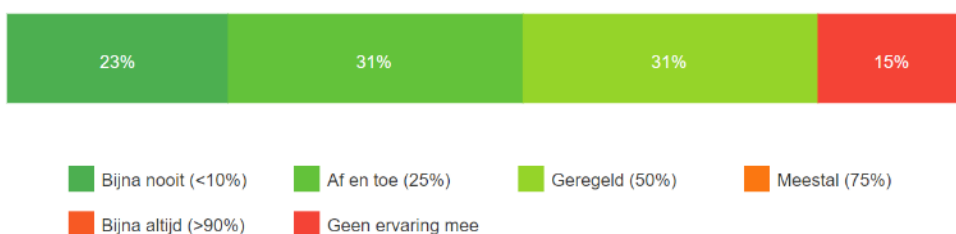
N 41

## VERKAVELINGEN



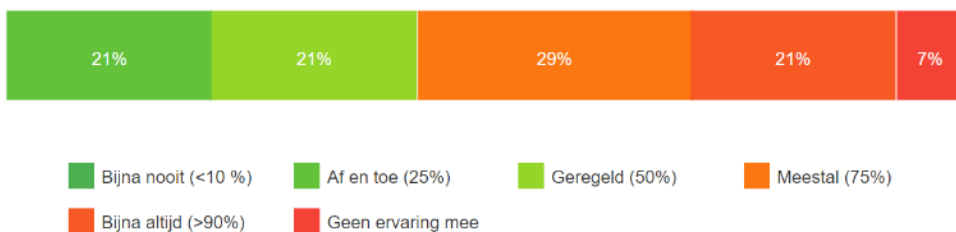
N 14

## APPARTEMENTSBOUW



N 13






## GEMENGDE ONTWIKKELING



N 14

Het opstellen van een MER of MOBIB duurt lang en varieert. 39% van de respondenten stellen dat er 6 tot 12 maanden extra nodig zijn om een MER of MOBIB op te stellen. Daarnaast geeft 27% van de respondenten dat er minder dan 3 maanden nodig zijn om een MER of MOBIB op te stellen. Voor verkavelingen stelt de helft van de respondenten dat dat de extra tijd tussen de 6 en 12 maanden bestaat en ook bij gemengde ontwikkelingen zijn termijnen voor de opmaak van een MER of MOBIB voor meer dan de helft van de respondenten 6 maand of langer. Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een extra doorlooptijd van min. 8 maand worden aangenomen.

Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is om een MER of MOBER op te stellen?

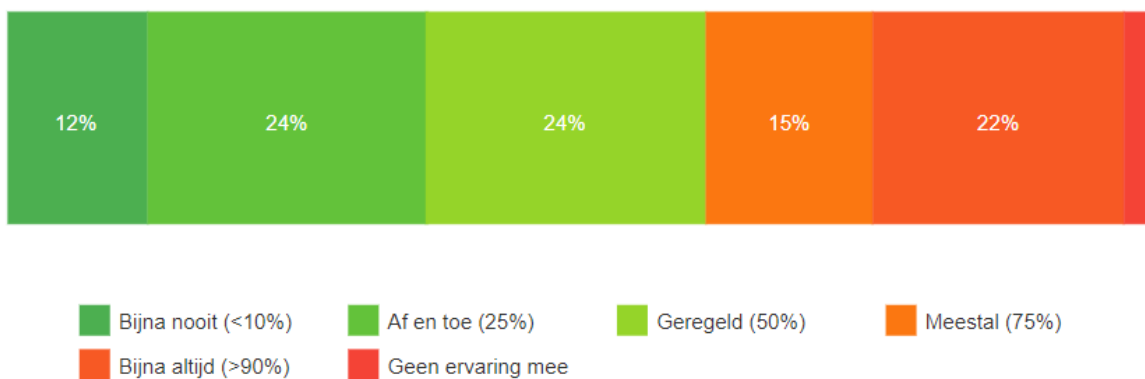
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	11		27%
Tussen de 3 en 6 maanden.	8		20%
Tussen de 6 en 12 maanden.	16		39%
Tussen 1 en 2 jaar.	5		12%
Meer dan 2 jaar.	1		2%

N 41

### 3.7.3 Verkavelingsvergunning

Over het algemeen stellen 37% van de respondenten dat er meestal tot bijna altijd een verkavelingsaanvraag bij projecten van toepassing is. Bij het "type" verkaveling stelt logischerwijze de helft van de respondenten dat dit bijna altijd het geval is. Bij appartementsbouw stelt daarentegen 54% van de respondenten dat dit bijna nooit tot af en toe het geval is, bij gemengde ontwikkelingen stijgt dit aandeel tot 57%.



In welke mate is de opmaak van een verkavelingsaanvraag van toepassing bij dit type projecten?



N 41

Gemiddeld gezien duurt het volgens de respondenten het vaakst zo'n 6 tot 12 maanden om een verkavelingsaanvraag op te stellen, maar ook termijnen tussen 3 en 6 maand en tussen 1 en 2 jaar worden vaak vermeld. Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een extra doorlooptijd van min. 11 maand worden aangenomen.

Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is om een aanvraag voor verkavelingsvergunning op te stellen?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	2		5%
Tussen de 3 en 6 maanden.	11		27%
Tussen de 6 en 12 maanden.	13		32%
Tussen 1 en 2 jaar.	11		27%
Meer dan 2 jaar.	4		10%

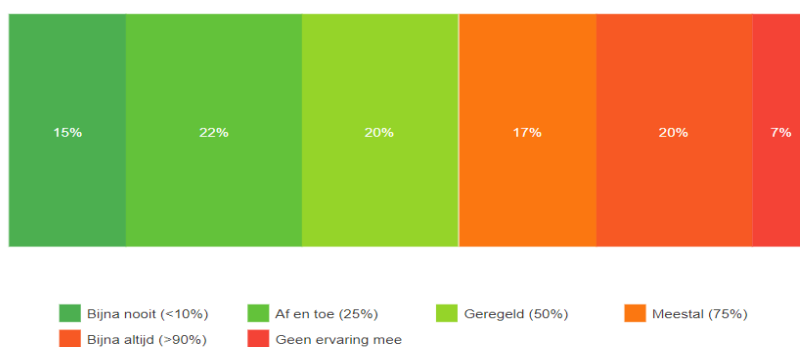
N 41

### 3.7.4 Wegeniswerken

Het is afhankelijk van het type projecten dat men bij de vergunningsaanvraag wel of niet ook een wegeaanleg moet aanvragen met een bijbehorende voorafgaande gemeenteraadsbeslissing tot gevolg. Bij verkavelingen geven 43% van de respondenten aan dat dit bijna altijd het geval is, tegenover slechts 7% van de respondenten bij gemengde ontwikkelingen.

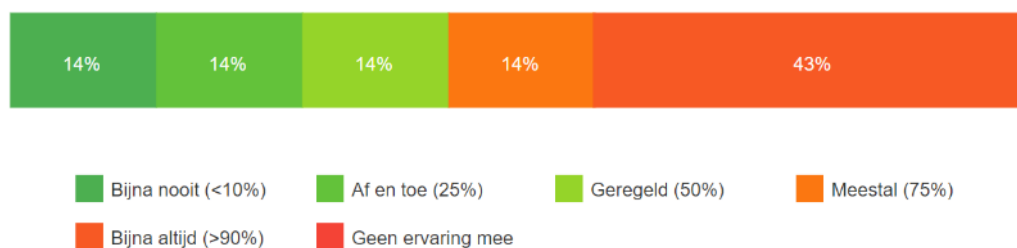
#### VOOR DE 3 TYPES PROJECTEN

In welke mate heeft bij dit type projecten de vergunningsaanvraag ook betrekking op wegeaanleg en is een voorafgaande gemeenteraadsbeslissing over de zaak der wegen vereist of is de opmaak van een afzonderlijke vergunningsaanvraag die enkel hierop betrekking heeft van toepassing?



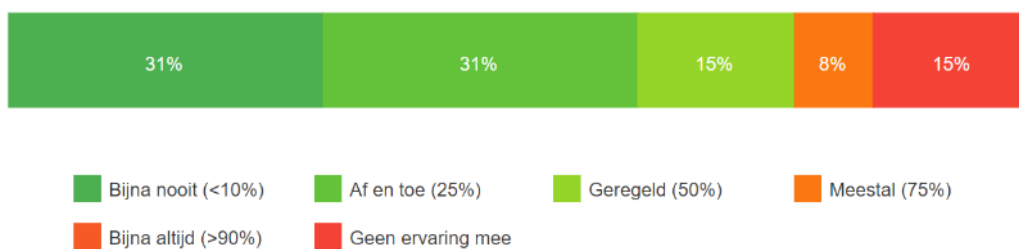
N 41

#### VERKAVELINGEN



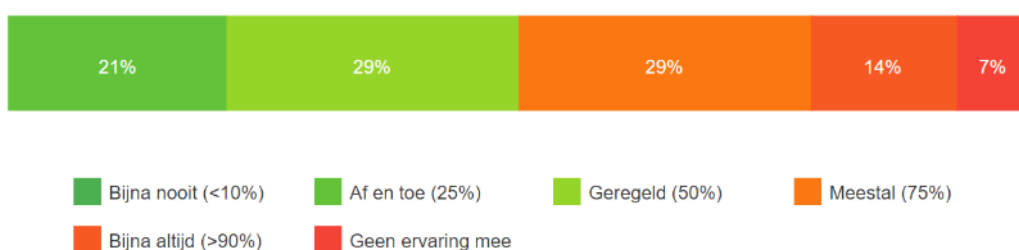
N 14

## APPARTEMENTSBOUW



N 13

## GEMENGDE ONTWIKKELING



N 14

39% van de respondenten geeft aan dat er tussen de 6 en 12 maanden extra tijd nodig is om de geplande wegeniswerken goed te keuren, maar de doorlooptijd is zeer variërend en valt tussen de 3 maanden en 2 jaar. Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een extra doorlooptijd van 9 maand worden aangenomen.

Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is wanneer wegeniswerken dienen goedgekeurd te worden?

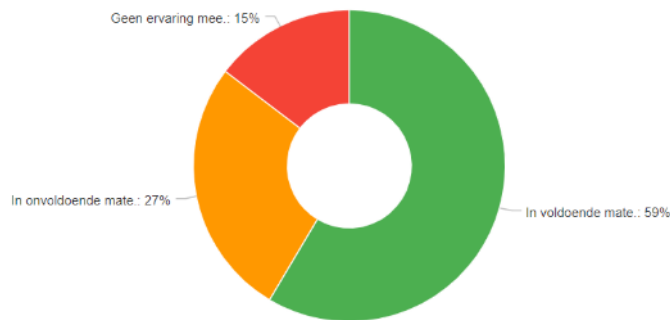
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	3		7%
Tussen de 3 en 6 maanden.	12		29%
Tussen de 6 en 12 maanden.	16		39%
Tussen 1 en 2 jaar.	10		24%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 41

### 3.7.5 Openbaar onderzoek (tijdens het voortraject)

59% van de respondenten geeft aan dat ze voldoende zicht hebben op de noodzaak om een openbaar onderzoek op te starten voor het type projecten waarvoor ze de enquête hebben ingevuld. Toch heeft nog bijna 30% hier onvoldoende zicht op. Bij de gemengde projecten geeft 79% van de respondenten aan hier voldoende zicht op te hebben, bij verkavelingen en groepswoonbouw, is dit aandeel slechts 43% en geeft ook een veel groter aandeel van de respondenten aan hier geen ervaring mee te hebben. De resultaten voor appartementsbouw houden het midden tussen deze bij beide andere projecttypes.

In welke mate hebt u een zicht op het al dan niet noodzakelijk zijn bij dit type projecten van een openbaar onderzoek bij de opmaak van de nodige vergunningsaanvragen of bij het voorafgaandelijk goedkeuren van een nieuw bestemmingsplan?



N 41

Terwijl sommige respondenten aangeven dat de regels voor het houden van een openbaar onderzoek voldoende duidelijk zijn, zijn er ook enkele respondenten die stellen dat er door de overheden van gebruik gemaakt wordt om de burger te horen en te zien of er bezwaren zijn zonder reglementaire verplichting tot het houden van een openbaar onderzoek. De meeste respondenten (45%) stellen dat er tussen 3 en 6 maanden nodig is bij het verplicht doorlopen van een openbaar onderzoek bij een voorbereidende stap van het indienen van een bouw- of omgevingsvergunning. Verder stelt zo'n 35% dat er minder dan 3 maanden noodzakelijk zijn voor het verplicht doorlopen van een openbaar onderzoek. Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een extra doorlooptijd van min. 5 maanden worden aangenomen.

Kan u een inschatting maken van de extra tijd die nodig is bij het verplicht doorlopen van een openbaar onderzoek bij een voorbereidende stap van het indienen van een bouw- of omgevingsvergunning?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	14		35%
Tussen de 3 en 6 maanden.	18		45%
Tussen de 6 en 12 maanden.	6		15%
Tussen 1 en 2 jaar.	2		5%
Meer dan 2 jaar.	0		

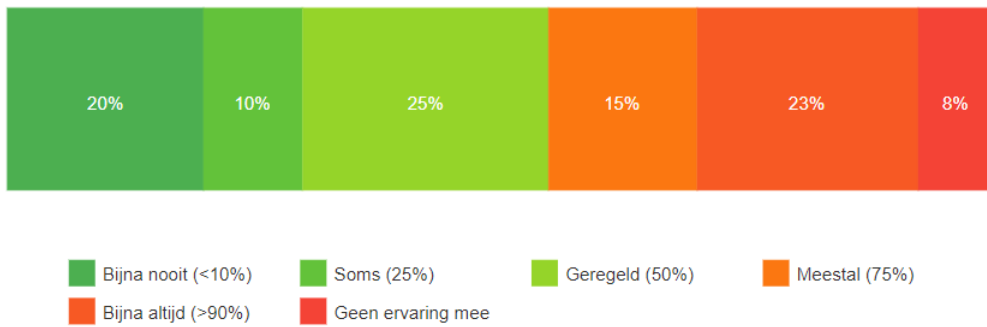
N 40

Er worden door de respondenten geen suggesties gedaan om de efficiëntie van de openbare onderzoeken te verhogen.

### 3.7.6 Archeologienota opstellen (enkel Vlaams gewest)

De opstelling van een archeologienota is volgens bijna 1/3 van de respondenten meestal tot bijna altijd van toepassing. Bij het type verkavelingen gaat het om 53% van de respondenten. Slechts 15% van de respondenten geeft bij het type appartementsbouw aan dat het meestal van toepassing is. Bij het type gemengde ontwikkelingen is dit aandeel 43%.

In welke mate is de opstelling van een archeologienota van toepassing bij dit type projecten?



N 40

Een grote meerderheid van de respondenten (68%) stelt dat er minder dan 3 maanden nodig zijn om een archeologienota op te stellen. Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een extra doorlooptijd van 3 maand worden aangenomen.

Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is om een archeologienota op te stellen?

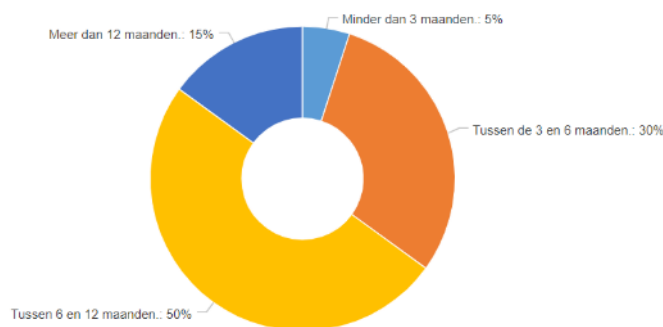
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	27		68%
Tussen de 3 en 6 maanden.	11		28%
Tussen de 6 en 12 maanden.	2		5%
Tussen 1 en 2 jaar.	0		
Meer dan 2 jaar.	0		

N 40

### 3.7.7 Bouw -of omgevingsvergunning voorbereiden

De helft van de respondenten geeft aan dat het gemiddeld tussen de 6 en 12 maanden duurt om een eerste bouw- of omgevingsvergunning voor te bereiden. Met 54% van de respondenten die een duurtijd van tussen 3 en 6 maand opgeven, is dit bij het projecttype verkavelingen duidelijk korter, bij appartementsbouw wordt de doorlooptijd het langst ingeschat. Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een doorlooptijd van 8 maand worden aangenomen.

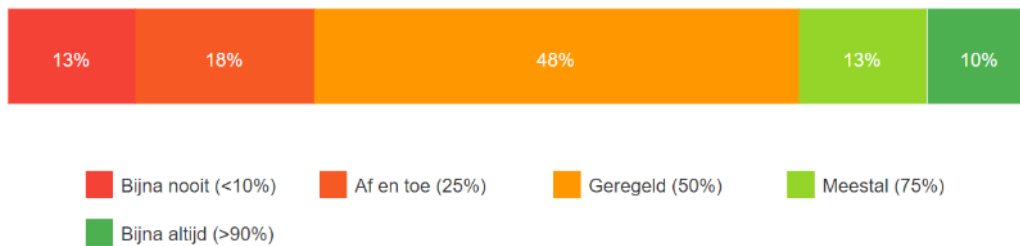
Wat is uw inschatting van de tijd die gemiddeld nodig is om een eerste bouw- of omgevingsvergunning voor te bereiden bij dit type van projecten?



N 40

Slechts 31 % van de respondenten antwoordt dat er bijna nooit tot slechts af en toe rekening mee gehouden wordt dat de bouw- of omgevingsvergunningsaanvraag herzien zal moeten worden, voor bijna een kwart van de respondenten is het meestal of bijna altijd het geval dat er rekening mee gehouden wordt. Bij appartementsbouw zijn respondenten er het minst gerust in dat geen nieuwe aanvraag of een gewijzigde aanvraag zal moeten worden ingediend.

In welke mate wordt er bij dit type projecten rekening gehouden met het moeten herzien van de aanvraag voor bouw- of omgevingsvergunning?



N 40

De meeste respondenten (46%) geeft aan dat een gewijzigde of nieuwe aanvraag van een omgevingsvergunning vaak een verlenging met zich meebrengt van 3 tot 6 maanden. Verder stelt 31% van de respondenten dat deze verlenging 6 tot 12 maanden duurt. Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een extra doorlooptijd van 7 maand worden aangenomen.

Kan u een inschatting maken van de gemiddelde verlenging van het voortraject die het indienen van een gewijzigde of nieuwe aanvraag voor bouw of omgevingsvergunning voor dit type van projecten met zich meebrengt?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	4		11%
Tussen de 3 en 6 maanden.	16		46%
Tussen de 6 en 12 maanden.	11		31%
Tussen 1 à 2 jaar.	4		11%
Meer dan 2 jaar.	0		

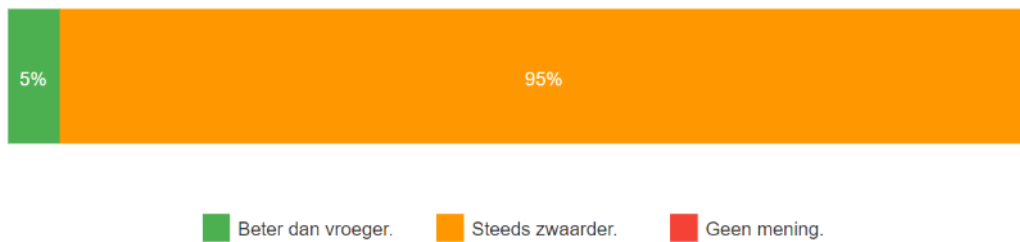
N 35

### 3.7.8 Globaal

Een overgrote meerderheid van de respondenten (95%) stelt dat de administratieve last steeds zwaarder wordt bij de voorbereiding van de bouw-of omgevingsvergunning.



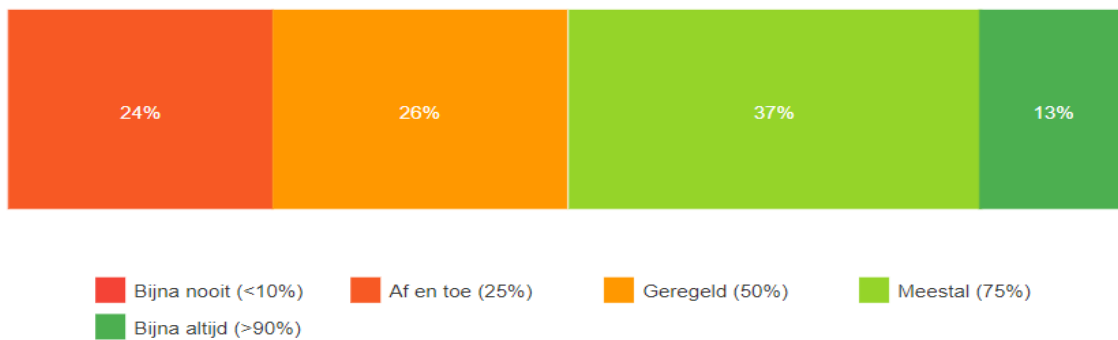
Hoe schat u het gewicht van de administratieve last die van toepassing is bij de voorbereiding van de bouw- of omgevingsvergunning voor dit type van projecten in ?



N 40

De helft van de respondenten stelt dat de administratieve complexiteit meestal tot bijna altijd bijdraagt aan het maken van fouten aan de zijde van de initiatiefnemer.

In welke mate draagt de administratieve complexiteit van het vergunningstraject bij aan het maken van fouten aan de zijde van de initiatiefnemer?



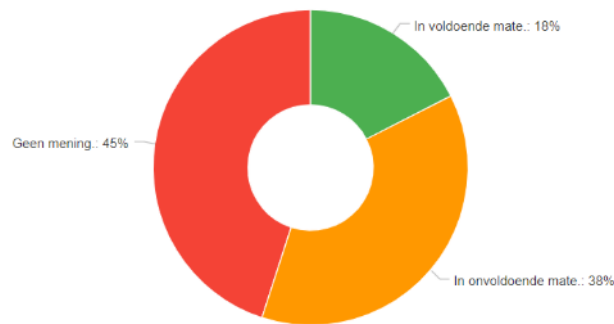
N 38

Deze 'fouten' bij het voorbereiden van de bouw- of omgevingsaanvraag leiden dan weer tot een verlenging van de doorlooptijd, termijnen van 1 à 3 maand worden vermeld. Er wordt door respondenten veelvuldig verwezen naar het volledig en ontvankelijk verklaren van dossiers, dat te pas en te onpas zou gebruikt worden, met soms als gevolg dat het vergunningstraject helemaal opnieuw gestart moet worden.

Er worden door de respondenten verscheidene suggesties gedaan om de administratieve last bij projecten te verminderen of efficiënter te verdelen over de totale doorlooptijd van een project. Deze hebben betrekking op de regelgeving (te vereenvoudigen, eenduidiger maken, minder versnipperd,...) en anderzijds op de procedures (meer overleg met de administraties, mogelijkheid tot stapsgewijze dossiersamenstelling,...)

45% van de respondenten heeft geen mening over de koppeling van de bouw- en milieuvergunning als een administratieve vereenvoudiging voor projecten. 38% van de respondenten is van oordeel dat dit in onvoldoende mate een administratieve vereenvoudiging voor projecten met zich meebrengt.

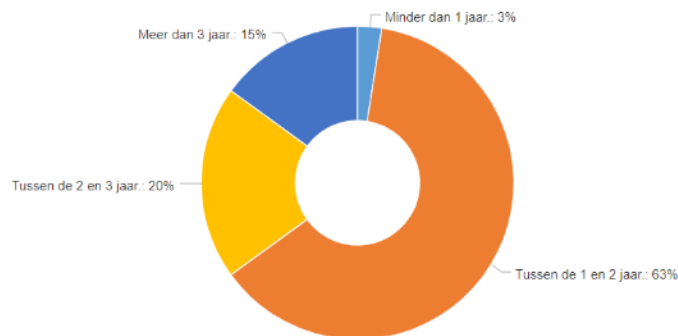
In welke mate biedt de (mogelijke) koppeling van bouw- en milieuvergunning een administratieve vereenvoudiging met zich mee voor dit type projecten?



N 40

De totale doorlooptijd van de verschillende stappen van het voortraject (diverse voorbesprekingen, onderhandelingen, opmaak masterplannen...) duurt tussen de 1 en 2 jaar volgens 63% van de respondenten en meer dan 1/3 van de respondenten heeft het zelfs over een doorlooptijd van meer dan 2 jaar. Bij appartementsbouw geeft een klein aandeel van de respondenten wel aan dat alles op minder dan een jaar kan worden doorgelopen. Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een doorlooptijd van bijna 2 jaar worden aangenomen.

Wat is volgens u voor dit type van projecten gemiddeld de totale doorlooptijd van deze verschillende stappen van het voortraject (diverse voorbesprekingen, onderhandelingen, opmaak masterplannen...) voorafgaandelijk aan de indiening van een vergunningsaanvraag?



N 40



## 4 / Indicatie van de doorlooptijden

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de doorlooptijden van de diverse stappen binnen het voortraject. Er is telkens een algemeen overzicht van de antwoorden m.b.t. de 3 types projecten samen en een opsplitsing van de antwoorden per type (verkavelingen of groepswoningbouw, appartementsbouw en gemengde ontwikkelingen).

De stappen worden hieronder chronologisch weergegeven per fase binnen het voortraject. Toch zijn ze niet in chronologische volgorde op te tellen, omdat veel van deze stappen vaak parallel aan elkaar lopen. Ook zijn ze niet bij elk project van toepassing. De antwoorden op een vraag uit de survey geven weliswaar een indicatie van de gemiddelde totale doorlooptijd van de som van de verschillende stappen van het voortraject (diverse voorbesprekingen, onderhandelingen, opmaak masterplannen...) voorafgaandelijk aan de indiening van een vergunningsaanvraag. Hieruit blijkt dat het voortraject zeer tijdsintensief kan zijn en dat diverse randvoorwaarden- waarvan een aantal volgend uit de geldende regelgeving- hier aan toe bijdragen: het uitklaren van een (reglementair) voorkooprecht, het organiseren van een participatief traject, een archeologienota opstellen (enkel in het Vlaams Gewest), enz.

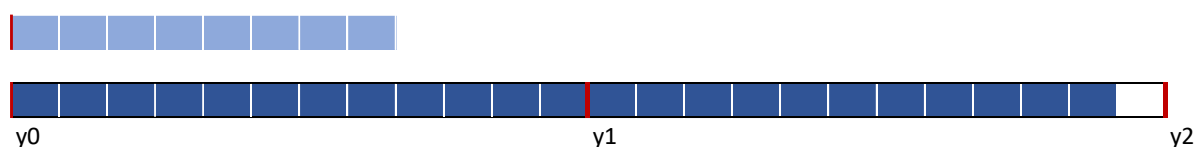
Er wordt voor elke deelstap van het voortraject telkens een raming gegeven van de doorlooptijd gebaseerd op het gewogen gemiddelde van de antwoorden van de respondenten inzake vorken van duurtijden. Deze raming is niet op te vatten als een exacte tijdsmaat, maar eerder als een inschatting die een richting aangeeft. Om het gewicht van deze duurtijden beter te kunnen vatten, worden deze telkens afgezet tegen de totale doorlooptijd van het voortraject.

## 4.1. Acquisitiefase

### Projectsite met voorkooprecht

*Kunt u een inschatting maken van de gemiddelde impact dat een onderhandelingstraject i.v.m. voorkooprecht heeft op de doorlooptijd van de acquisitiefase?*

Als gewogen gemiddelde voor de drie types van bouwprojecten, kan bij benadering **een extra doorlooptijd van minimum 8 maand** worden aangenomen. Dit maakt dat het uitklaren van een (reglementair) voorkooprecht t.a.v. de totale doorlooptijd van het voortraject relatief zwaar kan doorwegen. Uit de antwoorden per projecttype, blijkt dat het uitklaren van een (reglementair) voorkooprecht vooral bij gebiedsontwikkelingen een lange extra doorlooptijd kan vertegenwoordigen waardoor het potentieel een groot aandeel in de volledige doorlooptijd van het voortraject kan hebben.



### VOOR DE 3 TYPES PROJECTEN

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	10		21%
Tussen de 3 en 6 maanden.	15		32%
Tussen de 6 en 12 maanden.	11		23%
Tussen 1 en 2 jaar.	8		17%
Meer dan 2 jaar.	3		6%





N 47

### VERKAVELINGEN

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	4		25%
Tussen de 3 en 6 maanden.	8		50%
Tussen de 6 en 12 maanden.	1		6%
Tussen 1 en 2 jaar.	2		13%
Meer dan 2 jaar.	1		6%

N 16

## APPARTEMENTSBOUW

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	3		25%
Tussen de 3 en 6 maanden.	3		25%
Tussen de 6 en 12 maanden.	5		42%
Tussen 1 en 2 jaar.	1		8%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 12

## GEMENGDE ONTWIKKELING

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	3		16%
Tussen de 3 en 6 maanden.	4		21%
Tussen de 6 en 12 maanden.	5		26%
Tussen 1 en 2 jaar.	5		26%
Meer dan 2 jaar.	2		11%

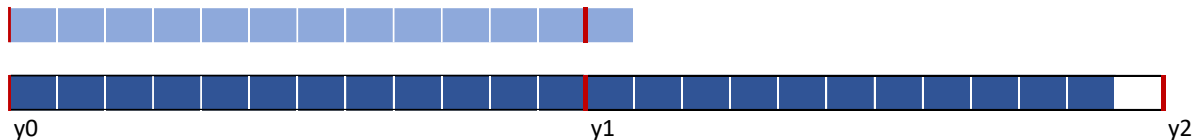
N 19

## 4.2. Onderzoeksfase

Opmaak haalbaarheidsstudie / uitklaren van onduidelijkheid over stedenbouwkundige randvoorwaarden

*In welke mate heeft de onduidelijkheid over de stedenbouwkundige randvoorwaarden een negatieve impact op de doorlooptijd van het voortraject. Kan u deze gemiddeld inschatten?*

Als gewogen gemiddelde voor de drie types van bouwprojecten, kan bij benadering een **extra doorlooptijd van minimum 13 maand** worden aangenomen. Deze extra doorlooptijd weegt van alle deelstappen binnen het voortraject potentieel het zwaarst door t.a.v. de totale doorlooptijd van het voortraject zoals door de respondenten opgegeven. Vooral bij verkavelingen en nog meer bij appartementsbouw is dit het geval.



## VOOR DE 3 TYPES PROJECTEN

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	0		
Tussen de 3 en 6 maanden.	7		25%
Tussen de 6 en 12 maanden.	8		29%
Tussen 1 en 2 jaar.	8		29%
Meer dan 2 jaar.	5		18%

N 28

## VERKAVELINGEN

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	0		
Tussen de 3 en 6 maanden.	2		17%
Tussen de 6 en 12 maanden.	5		42%
Tussen 1 en 2 jaar.	2		17%
Meer dan 2 jaar.	3		25%

N 12

## APPARTEMENTSBOUW

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	0		
Tussen de 3 en 6 maanden.	2		25%
Tussen de 6 en 12 maanden.	2		25%
Tussen 1 en 2 jaar.	3		38%
Meer dan 2 jaar.	1		13%

N 8

## GEMENGDE ONTWIKKELING

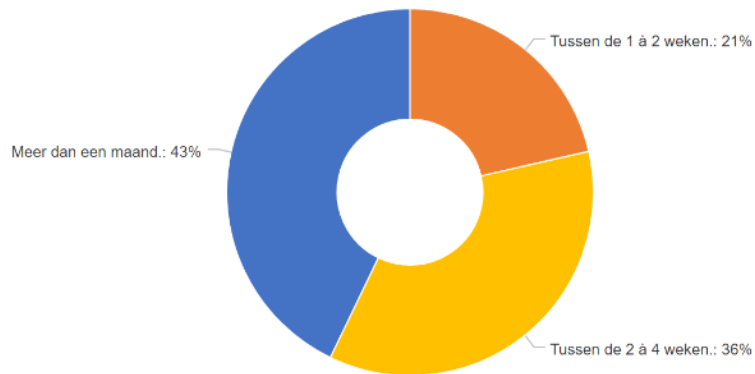
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	0		
Tussen de 3 en 6 maanden.	3		38%
Tussen de 6 en 12 maanden.	1		13%
Tussen 1 en 2 jaar.	3		38%
Meer dan 2 jaar.	1		13%

N 8

## Opmaak haalbaarheidsstudie / termijn antwoorden bij haalbaarheid

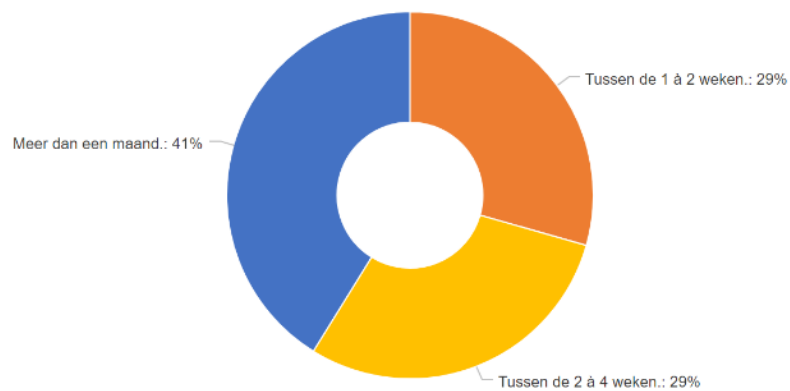
*Binnen welke termijn wordt bij dit type van projecten gemiddeld gereageerd op vragen over haalbaarheid vanuit de vergunningverlenende overheid?*

### VOOR DE 3 TYPES PROJECTEN



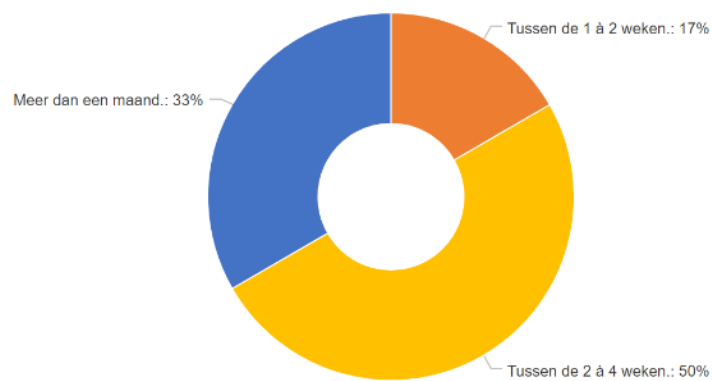
N 42

### VERKAVELINGEN



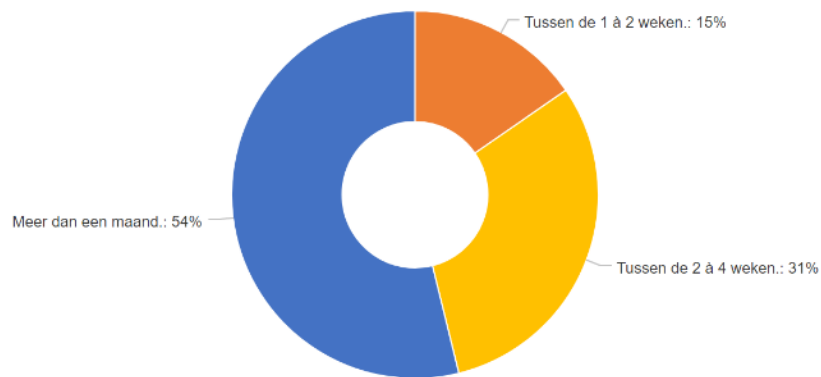
N 17

### APPARTEMENTSBOUW



N 12

## GEMENGDE ONTWIKKELING

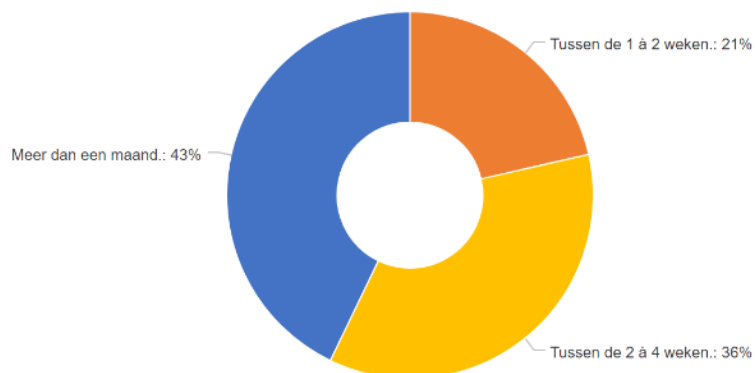


N 13

## Opmaak financiële rentabiliteitsstudie

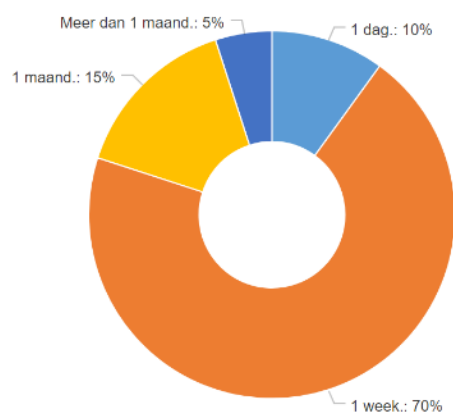
*Hoeveel tijd wordt er bij dit type van projecten gemiddeld besteed aan de opmaak van de eerste financiële rentabiliteitsstudie?*

### VOOR DE 3 TYPES PROJECTEN



N 42

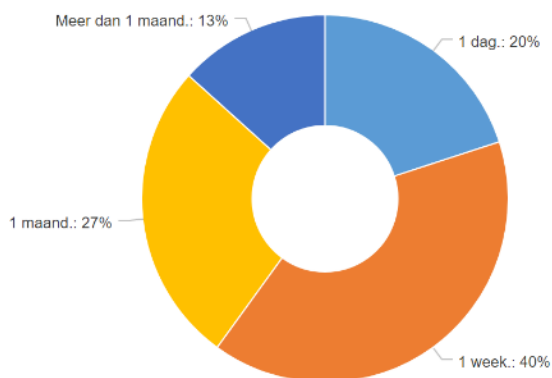
## VERKAVELINGEN



N 20

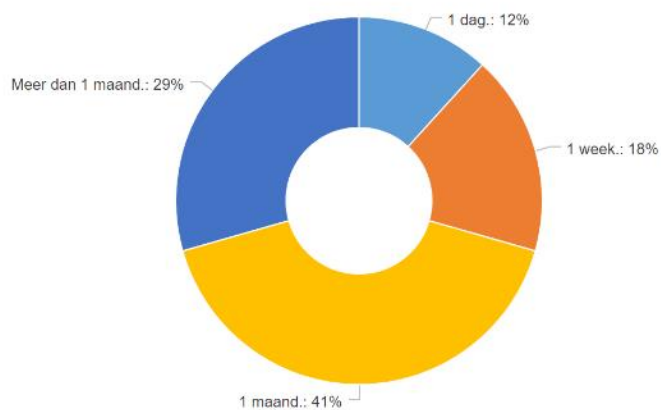


## APPARTEMENTSBOUW



N 15

## GEMENGDE ONTWIKKELING

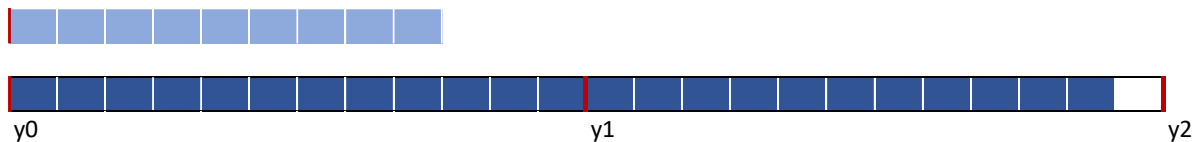


N 17

### Verzekeren van een zakelijk recht

*Na hoeveel tijd wordt er bij dit type projecten doorgaans een zakelijk recht bekomen na het eerste contact met de eigenaar?*

Als gewogen gemiddelde voor de drie types van bouwprojecten, kan bij benadering een **doorlooptijd van minimum 9 maand** worden aangenomen. Vooral bij gemengde ontwikkelingen kan dit in absolute termen en ook betrokken op de totale doorlooptijd van het voortraject langer duren.



## VOOR DE 3 TYPES PROJECTEN

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	7		14%
Tussen de 3 en 6 maanden.	12		24%
Tussen de 6 en 12 maanden.	20		39%
Tussen de 1 en 2 jaar.	10		20%
Meer dan 2 jaar.	2		4%





N 51

## VERKAVELINGEN

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	4		21%
Tussen de 3 en 6 maanden.	6		32%
Tussen de 6 en 12 maanden.	4		21%
Tussen de 1 en 2 jaar.	4		21%
Meer dan 2 jaar.	1		5%

N 19

## APPARTEMENTSBOUW

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	2		13%
Tussen de 3 en 6 maanden.	4		27%
Tussen de 6 en 12 maanden.	7		47%
Tussen de 1 en 2 jaar.	2		13%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 15

## GEMENGDE ONTWIKKELING

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1		6%
Tussen de 3 en 6 maanden.	2		12%
Tussen de 6 en 12 maanden.	9		53%
Tussen de 1 en 2 jaar.	4		24%
Meer dan 2 jaar.	1		6%

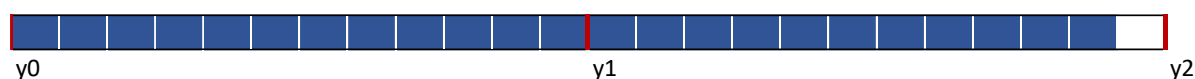
N 17

### 4.3. Ontwerfase

#### Een overlegorgaan samenstellen

*Kunt u een inschatting maken van de gemiddelde tijdswinst als gevolg van het samenstellen van een overlegorgaan?*

Als gewogen gemiddelde voor de drie types van bouwprojecten, kan bij benadering **een tijdswinst van 5 maand** worden aangenomen. Ten aanzien van de totale doorlooptijd van het voortraject, vertegenwoordigt dit toch een potentiële gemiddelde tijdswinst van quasi een kwart, en nog meer bij projecten van verkavelingen en gemengde ontwikkelingen.



#### VOOR DE 3 TYPES PROJECTEN

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	8		26%
Tussen de 3 en 6 maanden.	13		42%
Tussen de 6 en 12 maanden.	9		29%
Tussen 1 en 2 jaar.	1		3%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 31

#### VERKAVELINGEN

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1		8%
Tussen de 3 en 6 maanden.	6		50%
Tussen de 6 en 12 maanden.	5		42%
Tussen 1 en 2 jaar.	0		
Meer dan 2 jaar.	0		



N 12

#### APPARTEMENTSBOUW

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	6		55%
Tussen de 3 en 6 maanden.	3		27%
Tussen de 6 en 12 maanden.	2		18%
Tussen 1 en 2 jaar.	0		
Meer dan 2 jaar.	0		

N 11

## GEMENGDE ONTWIKKELING

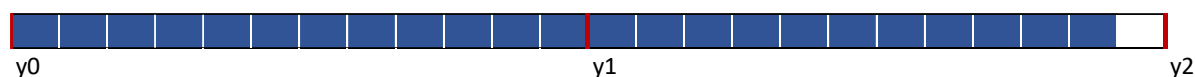
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1		13%
Tussen de 3 en 6 maanden.	4		50%
Tussen de 6 en 12 maanden.	2		25%
Tussen 1 en 2 jaar.	1		13%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 8




### Een brownfieldconvenant afsluiten

*Kan u een inschatting maken van de gemiddelde tijdswinst in latere fases van het voor- en/of vergunningstraject als gevolg van het afsluiten van een brownfieldconvenant waarbij alle diensten in overleg dienen te gaan?*

Als gewogen gemiddelde voor de drie types van bouwprojecten, kan bij benadering een **tijdswinst van 8 maand** worden aangenomen. Deze tijdswinst is groter bij gebiedsontwikkelingen en bij verkavelingen, maar is bij dit laatste type project duidelijk niet veel voorkomend.



### VOOR DE 3 TYPES PROJECTEN

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	5		63%
Tussen de 3 en 6 maanden.	0		
Tussen de 6 en 12 maanden.	0		
Tussen 1 en 2 jaar.	2		25%
Meer dan 2 jaar.	1		13%

N 8

## VERKAVELINGEN

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	0		
Tussen de 3 en 6 maanden.	0		
Tussen de 6 en 12 maanden.	0		
Tussen 1 en 2 jaar.	1		50%
Meer dan 2 jaar.	1		50%


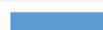
N 2

## APPARTEMENTSBOUW

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1		100%
Tussen de 3 en 6 maanden.	0		
Tussen de 6 en 12 maanden.	0		
Tussen 1 en 2 jaar.	0		
Meer dan 2 jaar.	0		

N 1

## GEMENGDE ONTWIKKELING

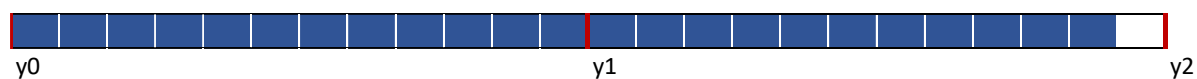
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	4		80%
Tussen de 3 en 6 maanden.	0		
Tussen de 6 en 12 maanden.	0		
Tussen 1 en 2 jaar.	1		20%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 5

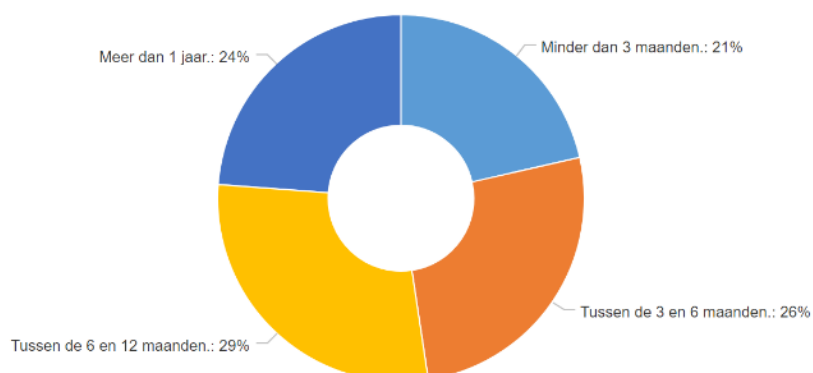
### Opmaak van een masterplan of schetsontwerp

*Hoelang duurt gemiddeld de opmaak van een masterplan?*

Als gewogen gemiddelde voor de drie types van bouwprojecten, kan bij benadering een **doorlooptijd van minimum 7 maand** worden aangenomen. De duurtijd ervan benadert dan ook gemiddeld 1/3 van de totale doorlooptijd van het voortraject, bij appartementsbouw minder en bij gemengde ontwikkelingen meer.

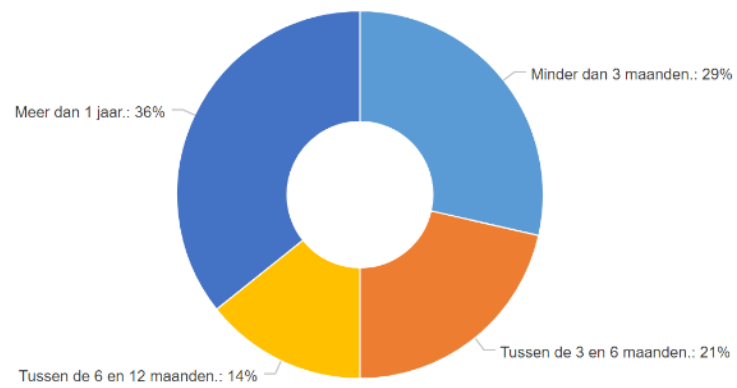


### VOOR DE 3 TYPES PROJECTEN



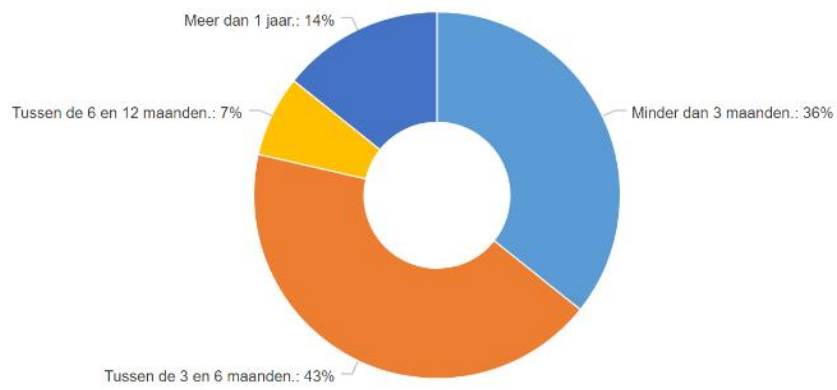
N 42

## VERKAVELINGEN



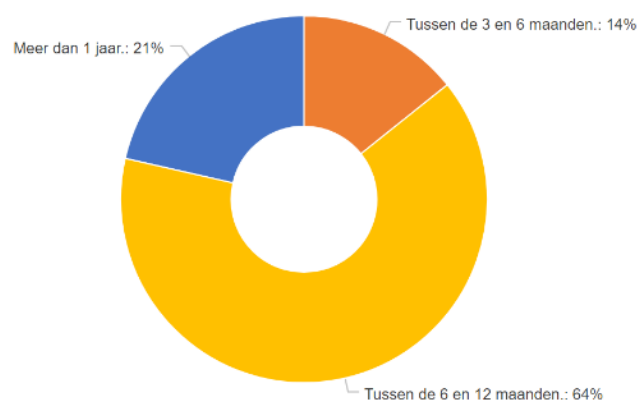
N 14

## APPARTEMENTSBOUW



N 14

## GEMENGDE ONTWIKKELING



N 14

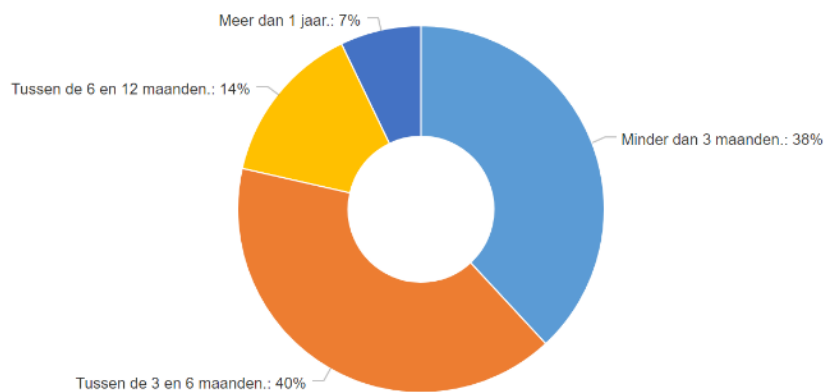
## Opmaak van een masterplan of schetsontwerp

*Hoelang duurt gemiddeld de opmaak van een schetsontwerp?*

Als gewogen gemiddelde voor de drie types van bouwprojecten, kan bij benadering een **doorlooptijd van minimum 5 maand** worden aangenomen en vertegenwoordigt daarmee ongeveer 1/5 van de totale doorlooptijd van het voortraject, bij appartementsbouw het minst en bij gemengde ontwikkelingen het meest.

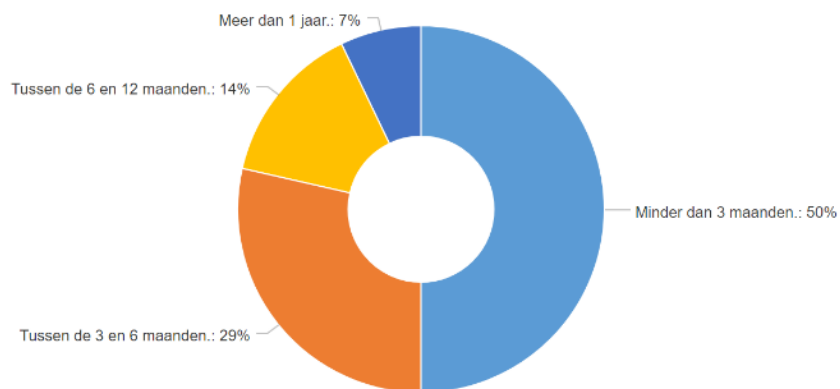


### VOOR DE 3 TYPES PROJECTEN



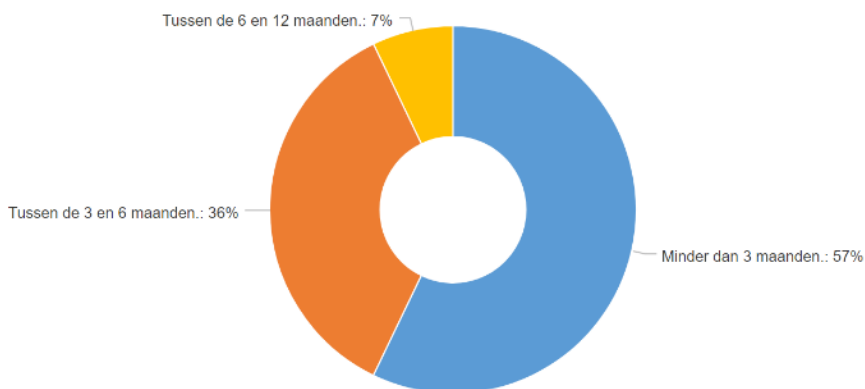
N 42

### VERKAVELINGEN



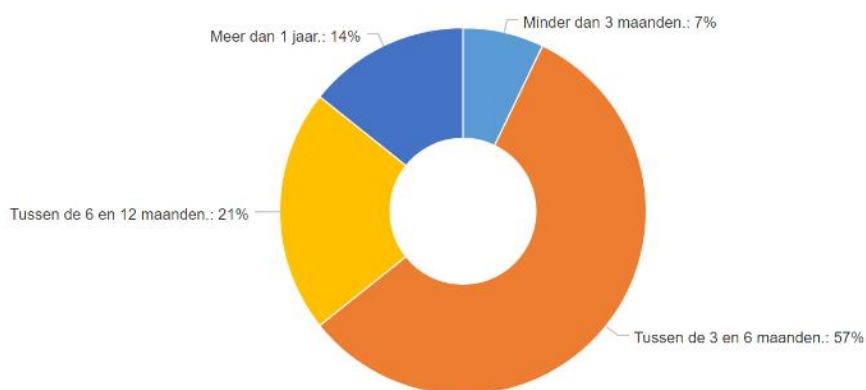
N 14

## APPARTEMENTSBOUW



N 14

## GEMENGDE ONTWIKKELING



N 14

### Burgerparticipatie

*Kunt u een inschatting maken van de gemiddelde tijdswinst die het gevolg is van het organiseren van burgerparticipatie of is eerder sprake van een verlenging van het traject?*

#### VOOR DE 3 TYPES PROJECTEN

Er is voor een meerderheid van de respondenten eerder sprake van een verlenging van het traject.

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	2		15%
Tussen de 3 en 6 maanden.	1		8%
Tussen de 6 en 12 maanden.	1		8%
Tussen 1 en 2 jaar.	2		15%
Meer dan 2 jaar.	0		
Er is eerder sprake van verlenging.	7		54%

N 13



## VERKAVELINGEN

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1		17%
Tussen de 3 en 6 maanden.	0		
Tussen de 6 en 12 maanden.	1		17%
Tussen 1 en 2 jaar.	0		
Meer dan 2 jaar.	0		
Er is eerder sprake van verlenging.	4		67%

N 6

## APPARTEMENTSBOUW

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1		25%
Tussen de 3 en 6 maanden.	1		25%
Tussen de 6 en 12 maanden.	0		
Tussen 1 en 2 jaar.	0		
Meer dan 2 jaar.	0		
Er is eerder sprake van verlenging.	2		50%

N 4

## GEMENGDE ONTWIKKELING

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	0		
Tussen de 3 en 6 maanden.	0		
Tussen de 6 en 12 maanden.	0		
Tussen 1 en 2 jaar.	2		67%
Meer dan 2 jaar.	0		
Er is eerder sprake van verlenging.	1		33%





N 3

### Tijdelijk gebruik

*Kunt u een inschatting maken van de gemiddelde tijdswinst als gevolg van het organiseren van tijdelijk gebruik of is eerder sprake van een verlenging van het traject?*



Het aantal antwoorden is onvoldoende representatief om hier veel conclusies uit te kunnen trekken.

## VOOR DE 3 TYPES PROJECTEN

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	2		40%
Tussen de 3 en 6 maanden.	1		20%
Tussen de 6 en 12 maanden.	0		
Tussen 1 en 2 jaar.	1		20%
Meer dan 2 jaar.	0		
Eerder verlenging.	1		20%

N 5

## VERKAVELINGEN




	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1		50%
Tussen de 3 en 6 maanden.	1		50%
Tussen de 6 en 12 maanden.	0		
Tussen 1 en 2 jaar.	0		
Meer dan 2 jaar.	0		
Eerder verlenging.	0		

N 2

## APPARTEMENTSBOUW

Geen gegevens gevonden

## GEMENGDE ONTWIKKELING

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1		33%
Tussen de 3 en 6 maanden.	0		
Tussen de 6 en 12 maanden.	0		
Tussen 1 en 2 jaar.	1		33%
Meer dan 2 jaar.	0		
Eerder verlenging.	1		33%

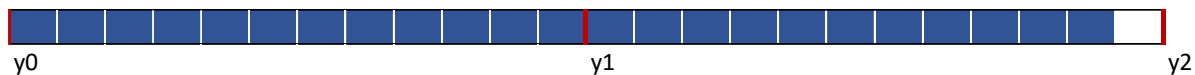
N 3

## Overlegtraject

*Kunt u een inschatting maken van de gemiddelde doorlooptijd van zo'n overlegtraject?*

Als gewogen gemiddelde voor de drie types van bouwprojecten, kan bij benadering een **doorlooptijd van minimum 8 maand** worden aangenomen. Het overlegtraject vertegenwoordigt aldus een aandeel van gemiddeld

meer dan een derde van de totale doorlooptijd van een voortraject, waarbij niet uit het oog verloren mag worden dat dit overlegtraject in de feiten parallel loopt aan het opmaken van een masterplan of een schetsontwerp. Het overlegtraject weegt o.w.v. de kortere totale doorlooptijd van het voortraject meer door bij appartementsbouw dan bij beide andere projecttypes.



### VOOR DE 3 TYPES PROJECTEN

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 1 maand.	2		4%
Tussen de 1 en 3 maanden.	1		2%
Tussen de 3 en 6 maanden.	12		27%
Tussen de 6 en 12 maanden.	14		31%
Meer dan 12 maanden.	16		36%

N 45

### VERKAVELINGEN

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 1 maand.	1		6%
Tussen de 1 en 3 maanden.	1		6%
Tussen de 3 en 6 maanden.	4		24%
Tussen de 6 en 12 maanden.	4		24%
Meer dan 12 maanden.	7		41%

N 17

### APPARTEMENTSBOUW

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 1 maand.	0		
Tussen de 1 en 3 maanden.	0		
Tussen de 3 en 6 maanden.	4		29%
Tussen de 6 en 12 maanden.	5		36%
Meer dan 12 maanden.	5		36%

N 14

## GEMENGDE ONTWIKKELING

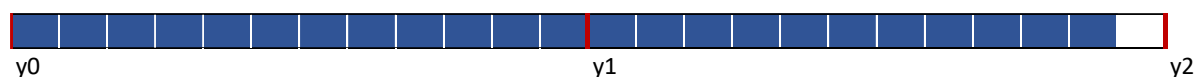
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 1 maand.	1		7%
Tussen de 1 en 3 maanden.	0		
Tussen de 3 en 6 maanden.	4		29%
Tussen de 6 en 12 maanden.	5		36%
Meer dan 12 maanden.	4		29%

N 14




### Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies / uitklaren van tegenstrijdige antwoorden

*Kunt u een inschatting maken van de tijd die nodig is om tegenstrijdige antwoorden uit te klaren?*

Als gewogen gemiddelde voor de drie types van bouwprojecten, kan bij benadering een **extra doorlooptijd van minimum 7 maand** worden aangenomen, waarmee het uitklaren van tegenstrijdige antwoorden potentieel een aandeel van gemiddeld ongeveer 30% de totale doorlooptijd van het voortraject in beslag neemt. Vooral bij verkavelingen weegt dit aspect langer door in vergelijking met beide andere projecttypes.



### VOOR DE 3 TYPES PROJECTEN

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	9		20%
Tussen de 3 en 6 maanden.	19		43%
Tussen de 6 en 12 maanden.	10		23%
Tussen 1 en 2 jaar.	5		11%
Meer dan 2 jaar.	1		2%




N 44

## VERKAVELINGEN

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	2		13%
Tussen de 3 en 6 maanden.	5		31%
Tussen de 6 en 12 maanden.	6		38%
Tussen 1 en 2 jaar.	2		13%
Meer dan 2 jaar.	1		6%





N 16

## APPARTEMENTSBOUW

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	3		21%
Tussen de 3 en 6 maanden.	10		71%
Tussen de 6 en 12 maanden.	0		
Tussen 1 en 2 jaar.	1		7%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 14

## GEMENGDE ONTWIKKELING

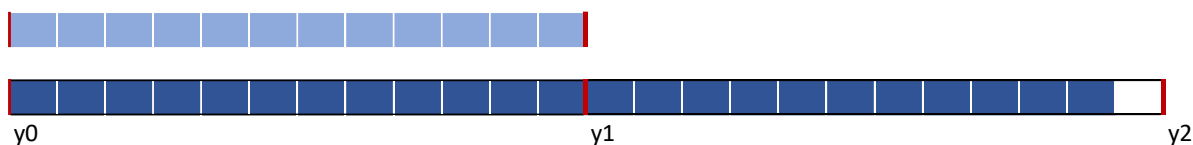
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	4		29%
Tussen de 3 en 6 maanden.	4		29%
Tussen de 6 en 12 maanden.	4		29%
Tussen 1 en 2 jaar.	2		14%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 14







### Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies / opleggen van andere plannen en programma's

*Kunt u het gemiddelde tijdsverlies inschatten van de koppeling van dit type projecten aan een openbaar programma van eisen tijdens het voortraject of gaat het eerder over tijdswinst?*

Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een **extra doorlooptijd van min. 12 maand** worden aangenomen. In voorkomend geval, heeft het opleggen van andere plannen en programma's vanuit de vergunningverlenende overheid het op één deelstap na potentieel de grootste impact op de totale doorlooptijd van het voortraject. Dit aspect weegt ongeveer even zwaar door bij de drie projecttypes.



## VOOR DE 3 TYPES PROJECTEN

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	2		5%
Tussen de 3 en 6 maanden.	4		11%
Tussen de 6 en 12 maanden.	15		41%
Tussen 1 en 2 jaar.	9		24%
Meer dan 2 jaar.	3		8%
Eerder tijdswinst.	4		11%

N 37

## VERKAVELINGEN

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1		8%
Tussen de 3 en 6 maanden.	1		8%
Tussen de 6 en 12 maanden.	5		38%
Tussen 1 en 2 jaar.	3		23%
Meer dan 2 jaar.	1		8%
Eerder tijdswinst.	2		15%

N 13

## APPARTEMENTSBOUW

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1		8%
Tussen de 3 en 6 maanden.	1		8%
Tussen de 6 en 12 maanden.	6		50%
Tussen 1 en 2 jaar.	3		25%
Meer dan 2 jaar.	0		
Eerder tijdswinst.	1		8%

N 12

## GEMENGDE ONTWIKKELING

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	0		
Tussen de 3 en 6 maanden.	2		17%
Tussen de 6 en 12 maanden.	4		33%
Tussen 1 en 2 jaar.	3		25%
Meer dan 2 jaar.	2		17%
Eerder tijdswinst.	1		8%

N 12

### Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies / inspelen op een verwachte beperking van de woningdichtheid

*Kunt u een inschatting maken van het tijdeffect dat een dergelijke insteek (onderhandelen over de woondichtheid) heeft op het voortraject?*

Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een **extra doorlooptijd van minimum 9 maand** worden aangenomen. Met een verhouding van meer dan 40% neemt het onderhandelen over de woningdichtheid potentieel een groot deel van de totale doorlooptijd van het voortraject in beslag. Vooral bij verkavelingen wordt aangegeven dat dit type van onderhandeling veel tijd in beslag neemt en aldus op meer dan 50% van de doorlooptijd van het voortraject betrekking kan hebben.



### VOOR DE 3 TYPES PROJECTEN

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	6		14%
Tussen de 3 en 6 maanden.	14		33%
Tussen de 6 en 12 maanden.	11		26%
Tussen 1 en 2 jaar.	9		21%
Meer dan 2 jaar.	3		7%

N 43

### VERKAVELINGEN

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	0		
Tussen de 3 en 6 maanden.	5		33%
Tussen de 6 en 12 maanden.	3		20%
Tussen 1 en 2 jaar.	5		33%
Meer dan 2 jaar.	2		13%

N 15

## APPARTEMENTSBOUW

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	5		36%
Tussen de 3 en 6 maanden.	3		21%
Tussen de 6 en 12 maanden.	3		21%
Tussen 1 en 2 jaar.	3		21%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 14

## GEMENGDE ONTWIKKELING

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1		7%
Tussen de 3 en 6 maanden.	6		43%
Tussen de 6 en 12 maanden.	5		36%
Tussen 1 en 2 jaar.	1		7%
Meer dan 2 jaar.	1		7%

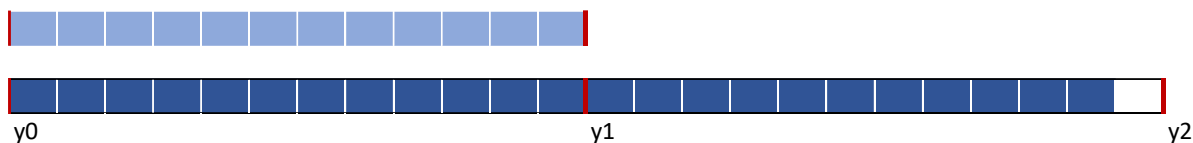
N 14

### 4.4. Vergunningsfase

#### Opmaken van een nieuw regelgevend inrichtingsplan

*Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is om een dergelijk plan op te stellen en te laten goedkeuren?*

Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een **extra doorlooptijd van minimum 12 maand** worden aangenomen. Hiermee is de opmaak van een nieuw regelgevend inrichtingsplan één van de deeltappen binnen het voortraject die potentieel de grootste tijdsimpact heeft, het meest bij appartementsbouw en gemengde ontwikkelingen.



#### VOOR DE 3 TYPES PROJECTEN

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	4		10%
Tussen de 3 en 6 maanden.	11		27%
Tussen de 6 en 12 maanden.	9		22%
Tussen 1 en 2 jaar.	6		15%
Meer dan 2 jaar.	11		27%

N 41



## VERKAVELINGEN

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	2		14%
Tussen de 3 en 6 maanden.	4		29%
Tussen de 6 en 12 maanden.	4		29%
Tussen 1 en 2 jaar.	0		
Meer dan 2 jaar.	4		29%

N 14

## APPARTEMENTSBOUW

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	0		
Tussen de 3 en 6 maanden.	4		31%
Tussen de 6 en 12 maanden.	4		31%
Tussen 1 en 2 jaar.	3		23%
Meer dan 2 jaar.	2		15%

N 13

## GEMENGDE ONTWIKKELING

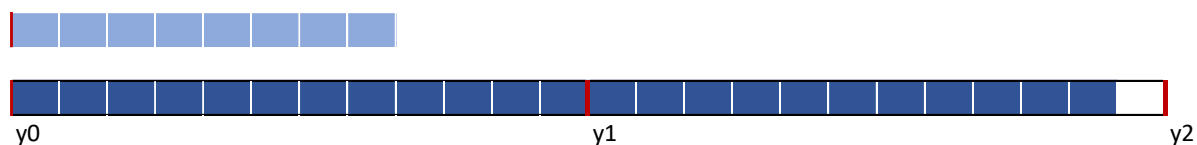
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	2		14%
Tussen de 3 en 6 maanden.	3		21%
Tussen de 6 en 12 maanden.	1		7%
Tussen 1 en 2 jaar.	3		21%
Meer dan 2 jaar.	5		36%

N 14

### MER of MOBER opstellen

*Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is om een MER of MOBER op te stellen?*

Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een **extra doorlooptijd van minimum 8 maand** worden aangenomen. Deze deelstap vertegenwoordigt potentieel aldus gemiddeld ongeveer een derde van de totale doorlooptijd van het voortraject. Bij verkavelingen en gemengde ontwikkelingen weegt dit aspect het zwaarste door.



## VOOR DE 3 TYPES PROJECTEN

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	11		27%
Tussen de 3 en 6 maanden.	8		20%
Tussen de 6 en 12 maanden.	16		39%
Tussen 1 en 2 jaar.	5		12%
Meer dan 2 jaar.	1		2%

N 41

## VERKAVELINGEN

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	3		21%
Tussen de 3 en 6 maanden.	2		14%
Tussen de 6 en 12 maanden.	7		50%
Tussen 1 en 2 jaar.	2		14%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 14

## APPARTEMENTSBOUW

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	4		31%
Tussen de 3 en 6 maanden.	4		31%
Tussen de 6 en 12 maanden.	4		31%
Tussen 1 en 2 jaar.	1		8%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 13

## GEMENGDE ONTWIKKELING

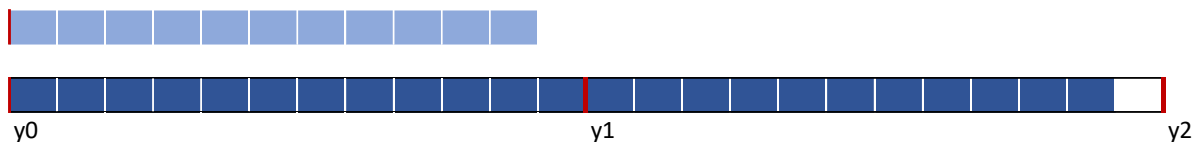
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	4		29%
Tussen de 3 en 6 maanden.	2		14%
Tussen de 6 en 12 maanden.	5		36%
Tussen 1 en 2 jaar.	2		14%
Meer dan 2 jaar.	1		7%

N 14

## Verkavelingsvergunning

*Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is om een aanvraag voor verkavelingsvergunning op te stellen?*

Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een **extra doorlooptijd van minimum 11 maand** worden aangenomen. Hiermee loopt de opmaak van een verkavelingsaanvraag potentieel over gemiddeld quasi 50% van de totale doorlooptijd van het voortraject door. Vooral bij verkavelingen vertegenwoordigt deze deelstap een groot aandeel in de totale doorlooptijd van het voortraject.



### VOOR DE 3 TYPES PROJECTEN

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	2		5%
Tussen de 3 en 6 maanden.	11		27%
Tussen de 6 en 12 maanden.	13		32%
Tussen 1 en 2 jaar.	11		27%
Meer dan 2 jaar.	4		10%

N 41

### VERKAVELINGEN

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1		7%
Tussen de 3 en 6 maanden.	2		14%
Tussen de 6 en 12 maanden.	5		36%
Tussen 1 en 2 jaar.	4		29%
Meer dan 2 jaar.	2		14%

N 14

### APPARTEMENTSBOUW

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1		8%
Tussen de 3 en 6 maanden.	5		38%
Tussen de 6 en 12 maanden.	2		15%
Tussen 1 en 2 jaar.	5		38%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 13

## GEMENGDE ONTWIKKELING

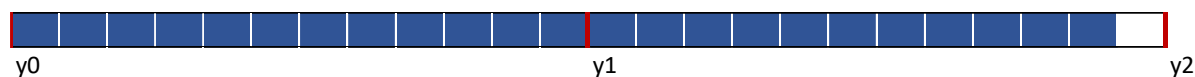
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	0		
Tussen de 3 en 6 maanden.	4		29%
Tussen de 6 en 12 maanden.	6		43%
Tussen 1 en 2 jaar.	2		14%
Meer dan 2 jaar.	2		14%

N 14





### Aanvraag vergunning die wegeniswerken omvat of enkel hierop betrekking heeft

*Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is wanneer wegeniswerken dienen goedgekeurd te worden?*

Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een **extra doorlooptijd van 9 maand** worden aangenomen, waardoor deze deelstap potentieel gemiddeld over meer dan 40% van de totale doorlooptijd van het voortraject heen loopt. Het langst duurt deze stap bij verkavelingen, waar het ook het meeste doorweegt. Het minst heeft dit impact bij gemengde ontwikkelingen.



## VOOR DE 3 TYPES PROJECTEN

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	3		7%
Tussen de 3 en 6 maanden.	12		29%
Tussen de 6 en 12 maanden.	16		39%
Tussen 1 en 2 jaar.	10		24%
Meer dan 2 jaar.	0		


N 41

## VERKAVELINGEN

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1		7%
Tussen de 3 en 6 maanden.	2		14%
Tussen de 6 en 12 maanden.	6		43%
Tussen 1 en 2 jaar.	5		36%
Meer dan 2 jaar.	0		


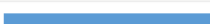
N 14

## APPARTEMENTSBOUW

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1		8%
Tussen de 3 en 6 maanden.	5		38%
Tussen de 6 en 12 maanden.	4		31%
Tussen 1 en 2 jaar.	3		23%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 13

## GEMENGDE ONTWIKKELING

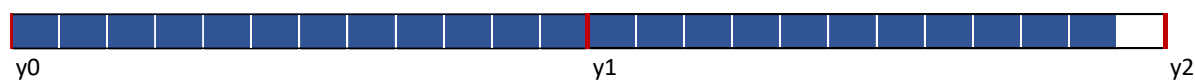
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1		7%
Tussen de 3 en 6 maanden.	5		36%
Tussen de 6 en 12 maanden.	6		43%
Tussen 1 en 2 jaar.	2		14%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 14





## Openbaar onderzoek

*Kan u een inschatting maken van de extra tijd die nodig is bij het verplicht doorlopen van een openbaar onderzoek bij een voorbereidende stap van het indienen van een bouw- of omgevingsvergunning?*

Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een **extra doorlooptijd van minimum 5 maand** worden aangenomen. Hiermee vertegenwoordigt deze deelstap slechts een beperkt gemiddeld aandeel van iets meer dan 20% van de totale doorlooptijd van het voortraject. Volgens de respondenten duurt het openbaar onderzoek het langst bij verkavelingen, waar het ook potentieel de meeste impact heeft op de totale doorlooptijd.







## VOOR DE 3 TYPES PROJECTEN

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	14		35%
Tussen de 3 en 6 maanden.	18		45%
Tussen de 6 en 12 maanden.	6		15%
Tussen 1 en 2 jaar.	2		5%
Meer dan 2 jaar.	0		




N 40

## VERKAVELINGEN

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	4		31%
Tussen de 3 en 6 maanden.	5		38%
Tussen de 6 en 12 maanden.	2		15%
Tussen 1 en 2 jaar.	2		15%
Meer dan 2 jaar.	0		




N 13

## APPARTEMENTSBOUW

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	5		38%
Tussen de 3 en 6 maanden.	6		46%
Tussen de 6 en 12 maanden.	2		15%
Tussen 1 en 2 jaar.	0		
Meer dan 2 jaar.	0		

N 13

## GEMENGDE ONTWIKKELING

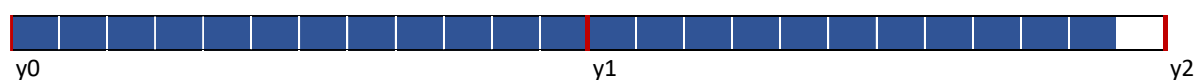
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	5		36%
Tussen de 3 en 6 maanden.	7		50%
Tussen de 6 en 12 maanden.	2		14%
Tussen 1 en 2 jaar.	0		
Meer dan 2 jaar.	0		

N 14




### Archeologienota opstellen

*Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is om een archeologienota op te stellen?*

Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een **extra doorlooptijd van 3 maand** worden aangenomen. Deze deelstap die pas kan worden aangevat eenmaal een masterplan of schetsontwerp is vormgegeven, heeft in verhouding tot de totale doorlooptijd van het voortraject potentieel slechts een beperkte tijdsimpact van iets meer dan 10%. Het tijdsdeel dat deze stap binnen het voortraject mogelijk inneemt, is vergelijkbaar voor de drie projecttypes.




## VOOR DE 3 TYPES PROJECTEN

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	27		68%
Tussen de 3 en 6 maanden.	11		28%
Tussen de 6 en 12 maanden.	2		5%
Tussen 1 en 2 jaar.	0		
Meer dan 2 jaar.	0		



N 40

## VERKAVELINGEN

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	9		69%
Tussen de 3 en 6 maanden.	4		31%
Tussen de 6 en 12 maanden.	0		
Tussen 1 en 2 jaar.	0		
Meer dan 2 jaar.	0		




N 13

## APPARTEMENTSBOUW

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	9		69%
Tussen de 3 en 6 maanden.	4		31%
Tussen de 6 en 12 maanden.	0		
Tussen 1 en 2 jaar.	0		
Meer dan 2 jaar.	0		

N 13

## GEMENGDE ONTWIKKELING

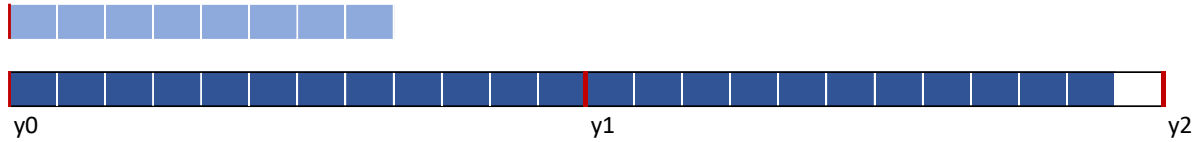
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	9		64%
Tussen de 3 en 6 maanden.	3		21%
Tussen de 6 en 12 maanden.	2		14%
Tussen 1 en 2 jaar.	0		
Meer dan 2 jaar.	0		

N 14

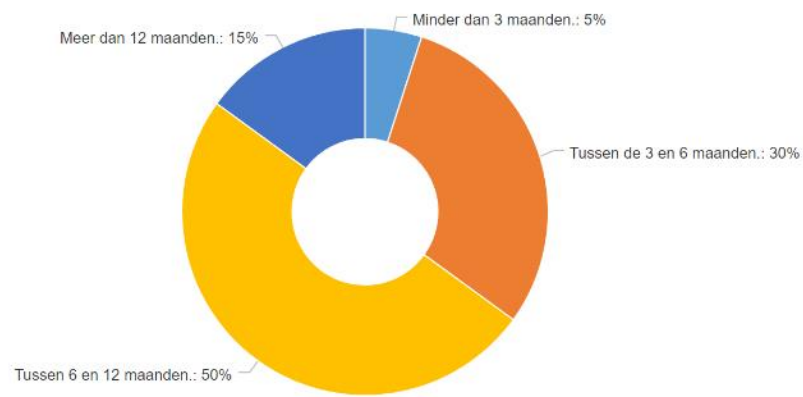
## Bouw -of omgevingsvergunning voorbereiden

*Wat is uw inschatting van de tijd die gemiddeld nodig is om een eerste bouw- of omgevingsvergunning voor te bereiden bij dit type van projecten?*

Gemiddeld kan de tijdsinzet van deze deelstap **begroot worden op minimum 8 maand**, waarmee het ongeveer overeenstemt met een derde van de totale doorlooptijd van het voortraject. Bij appartementsbouw duurt deze stap iets langer en weegt het hierdoor merkelijk zwaarder door in verhouding tot de totale doorlooptijd van het voortraject.



### VOOR DE 3 TYPES PROJECTEN



N 40

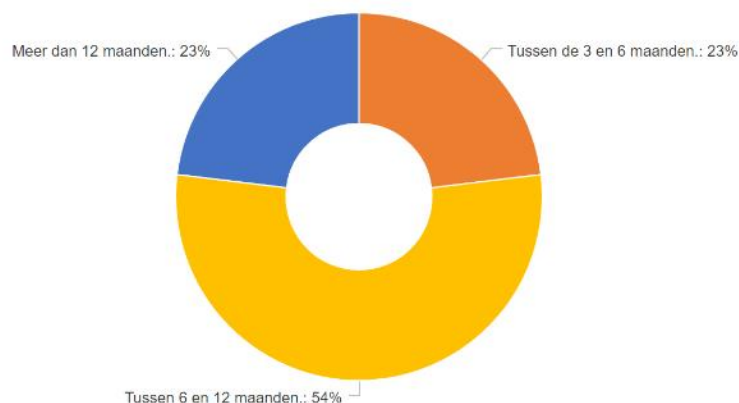
### VERKAVELINGEN



N 13

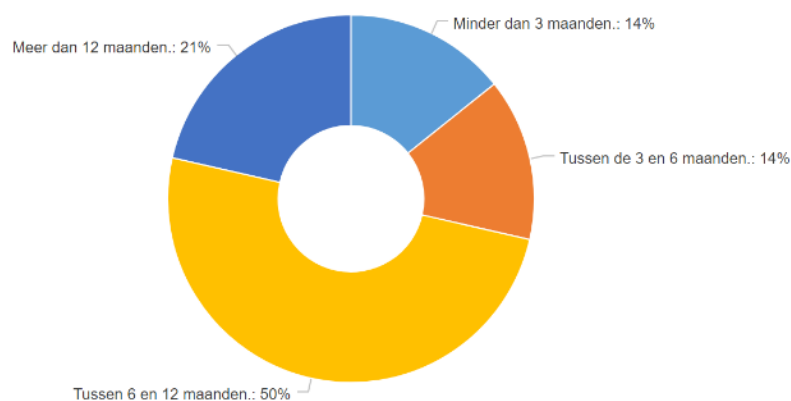


## APPARTEMENTSBOUW



N 13

## GEMENGDE ONTWIKKELING

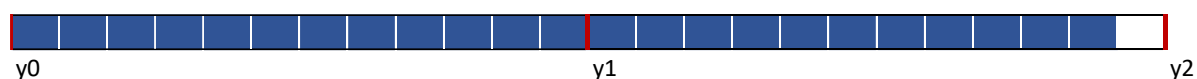


N 14





### Gewijzigde bouw -of omgevingsvergunning voorbereiden

*Kan u een inschatting maken van de gemiddelde verlenging van het voortraject die het indienen van een gewijzigde of nieuwe aanvraag voor bouw of omgevingsvergunning voor dit type van projecten met zich meebrengt?*

Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een **extra doorlooptijd van 7 maand** worden aangenomen. Hiermee stemt het overeen met ongeveer 1/3 van de gemiddelde totale doorlooptijd van het voortraject. Bij verkavelingen neemt deze deelstap meer tijd in beslag en weegt het potentieel ook het zwaarste door in de totale doorlooptijd van het voortraject.




## VOOR DE 3 TYPES PROJECTEN

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	4		11%
Tussen de 3 en 6 maanden.	16		46%
Tussen de 6 en 12 maanden.	11		31%
Tussen 1 à 2 jaar.	4		11%
Meer dan 2 jaar.	0		




N 35

## VERKAVELINGEN

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1		8%
Tussen de 3 en 6 maanden.	7		54%
Tussen de 6 en 12 maanden.	2		15%
Tussen 1 à 2 jaar.	3		23%
Meer dan 2 jaar.	0		


N 13

## APPARTEMENTSBOUW

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	3		27%
Tussen de 3 en 6 maanden.	3		27%
Tussen de 6 en 12 maanden.	5		45%
Tussen 1 à 2 jaar.	0		
Meer dan 2 jaar.	0		

N 11

## GEMENGDE ONTWIKKELING

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	0		
Tussen de 3 en 6 maanden.	6		55%
Tussen de 6 en 12 maanden.	4		36%
Tussen 1 à 2 jaar.	1		9%
Meer dan 2 jaar.	0		

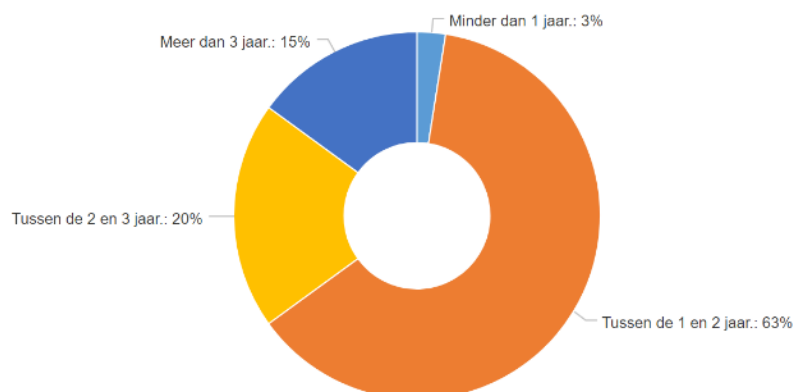
N 11

## Totale doorlooptijd voortraject

*Wat is volgens u voor dit type van projecten gemiddeld de totale doorlooptijd van deze verschillende stappen van het voortraject (diverse voorbesprekingen, onderhandelingen, opmaak masterplannen...) voorafgaandelijk aan de indiening van een vergunningsaanvraag?*

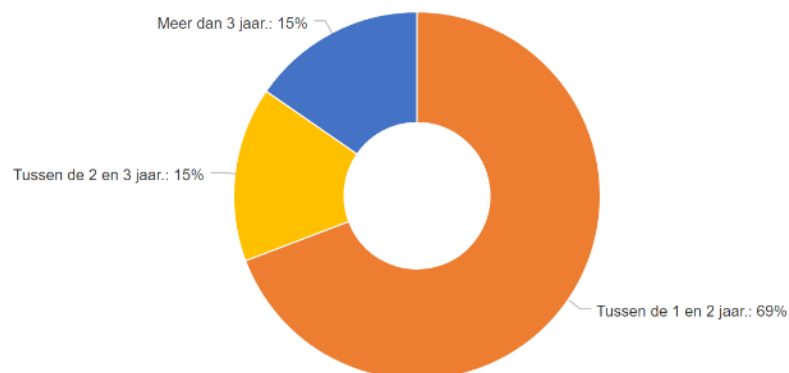
De **totale doorlooptijd** van het **voortraject** voor de drie projecttypes samen kan worden begroot op 23 maand of **bijna twee jaar**. Het langst duurt het voortraject gemiddeld bij gemengde ontwikkelingen (25 maand), gevolgd door verkavelingen (23 maand) en appartementsbouw (21 maand).

### VOOR DE 3 TYPES PROJECTEN



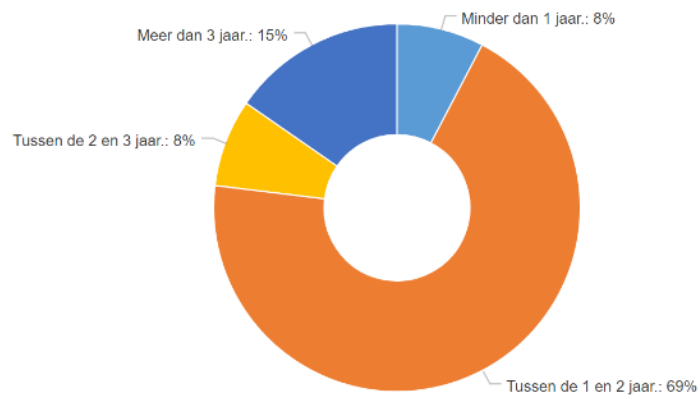
N 40

### VERKAVELINGEN



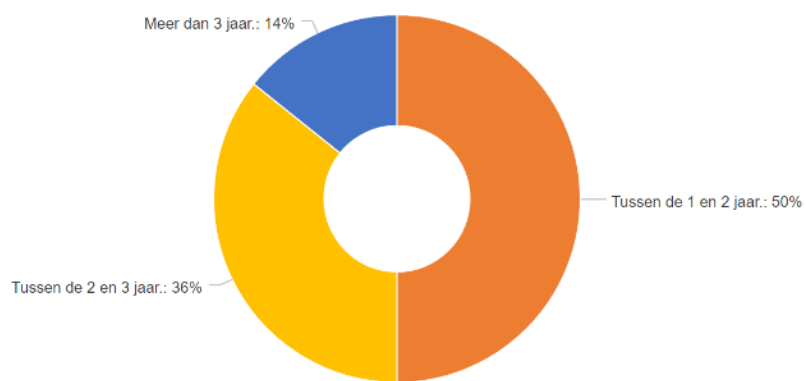
N 13

## APPARTEMENTSBOUW



N 13

## GEMENGDE ONTWIKKELING



N 14

## 5 / Conclusies

### 5.1. Identificatie van de respondenten

- ▶ Brede scope van groottes van bedrijven, waarvan ¼ redelijk kleine en ¼ hele grote bedrijven die gemiddeld per jaar meer dan 100 woonunits realiseren.
- ▶ Een derde van de respondenten produceert doorgaans een hogere dichtheid dan de omgeving. Bij gemengde ontwikkelingsprojecten is dit iets meer dan de helft van de respondenten.
- ▶ Meer dan de helft van de respondenten geeft aan projecten te realiseren in kleinstedelijk gebied, iets minder dan de helft is ook actief in Randstedelijk gebied en dorpskernen. Slechts minder dan een kwart zegt actief te zijn in grootstedelijk gebied!
- ▶ Meer dan 70% van de responderende bedrijven zijn vooral actief in het Vlaams gewest, 23% in het Waals en slechts 6% in het Brussels gewest.

### 5.2. Identificatie van het type projecten

- ▶ De meeste respondenten vulden de survey in voor verkavelingen (40%), 26% voor appartementsbouw en 34% voor gebiedsontwikkeling met gemengd programma. De respondenten geven voor de verschillende types projecten het volgende beeld:
  - **Projecttype verkavelingen:** vaak minder grote bedrijven (quasi 1/3 zijn eenmanszaken of tellen 1 tot 5 werknemers), vooral actief in het Vlaams gewest met projecten die vooral gelegen zijn in de randstad of alleszins kernversterkend werken, en minder vaak in een hogere dichtheid resulteren dan de omgeving.
  - **Projecttype appartementsbouw:** vooral grote bedrijven (bijna 70% meer dan 15 werknemers) actief in het Vlaams gewest, met projecten die het vaakst gelegen zijn in kleinstedelijk gebied, dorpskernen of de randstad en die vaker in een hogere dichtheid resulteren dan de omgeving.
  - **Projecttype gemengde ontwikkelingen:** mix van kleinere en grote bedrijven, vaker Franstalig en in de andere gewesten dan Vlaanderen actief, met projecten die vooral gelegen zijn in kleinstedelijk gebied, maar ook elders en die regelmatig in een hogere dichtheid resulteren dan de omgeving.

### 5.3. Acquisitiefase

- ▶ Er zijn over het algemeen geen grote verschillen tussen de types projecten tijdens de acquisitiefase.
- ▶ Bij alle types projecten speelt de stedenbouwkundige reputatie van een lokaal bestuur een significante rol bij de keuze van het al dan niet realiseren van projecten in de desbetreffende gemeente.
- ▶ Eigenaars-verkopers hebben over het algemeen geen realistisch beeld van de projectmogelijkheden op het terrein dat ze verkopen. Ze nemen zelden tot nooit contact op met de vergunningverlenende overheid.
- ▶ Risico's en kosten die zich tijdens het voortraject op verschillende manieren kunnen voordoen, worden in de mate van het mogelijke in rekening gebracht door verkavelaars en ontwikkelaars bij de acquisitie van nieuwe projectgronden.

- ▶ Een (reglementair) voorkooprecht leidt meestal tot opschortende voorwaarden bij een bod op een projectgrond.
- ▶ De tijdsgebonden impact van een dergelijk voorkooprecht wordt anders ingeschat per type project:
  - **projecttype verkavelingen:** de meerderheid van de respondenten geeft tussen de 3 à 6 maanden aan.
  - **projecttype appartementsbouw:** de meerderheid van de respondenten geeft tussen de 6 à 12 maanden aan.
  - **projecttype gemengde ontwikkeling:** de meerderheid van de respondenten geeft tussen de 6 maanden à 2 jaar aan.

Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een doorlooptijd van min. 8 maand worden aangenomen.

## 5.4. Onderzoeksfase

- ▶ De beschikbaarheid en toegankelijkheid van stedenbouwkundige randvoorwaarden is sterk afhankelijk van gemeente tot gemeente en wordt als onvoldoende duidelijk ervaren. De doorlooptijd om deze randvoorwaarden helder te krijgen wordt verschillend ingeschat per type project, maar vertegenwoordigt steevast een belangrijk aandeel t.a.v. de totale doorlooptijd van het voortraject:
  - **projecttype verkavelingen:** van 6 tot 12 maanden.
  - **projecttype appartementsbouw:** vaak tussen 1 en 2 jaar.
  - **projecttype gemengde ontwikkelingen:** wisselend.

Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een doorlooptijd van min. 13 maand worden aangenomen.

- ▶ Het aftoetsen van aangehouden projecthypothesen bij de vergunningverlenende overheid is een courante praktijk. Dit is vooral het geval bij verkavelingen. Bij gemengde ontwikkelingen komt dit minder voor. Bij dit laatste type projecten wordt door de overheid het meeste tijd genomen om te antwoorden op vragen inzake haalbaarheid van de vooropgestelde projecthypothesen (> 1 maand). Bij verkavelingen duurt dit iets minder lang. Bij appartementsbouw wordt door de overheid het kortst op de bal gespeeld bij vragen inzake haalbaarheid.
- ▶ De aanwezigheid van een duidelijk aanspreekpunt is volgens 20% van de respondenten niet verzekerd en sterk afhankelijk van gemeente tot gemeente.
- ▶ De respondenten hekelen het niet verkrijgen van een eenduidig antwoord van de vergunningverlenende overheid. Dit heeft niet alleen een aanzienlijke impact op de doorlooptijd van het voortraject, maar ook op de onkosten, op de relatie met de verkoper, etc. omdat voorstellen meerdere malen herwerkt moeten worden.
- ▶ De eerste financiële rentabiliteitsstudie bij verkavelingen en appartementsbouw wordt op relatief korte tijd uitgevoerd. Bij gemengde ontwikkelingen vraagt dit echter meer tijd. Hierbij wordt in de meeste gevallen rekening gehouden met onduidelijkheden en risico's op vlak van toelaatbaarheid, meestal in samenwerking met de aangestelde ontwerper. Wanneer aangekocht wordt zonder opschortende voorwaarde van vergunning, wordt quasi standaard een risicopremie ingebouwd bij de bepaling van aankoopprijs of in de eigen marge. De respondenten spreken over cijfers van 5 tot 30% (met een gewogen gemiddelde van 16,25%).
- ▶ Zakelijke rechten worden sneller verworven bij verkavelingen (< 6 maanden) dan bij appartementsbouw en gemengde projecten (eerder 6 tot 12 maanden). Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een doorlooptijd van min. 9 maand worden aangenomen.

- ▶ De respondenten geven aan dat zijzelf en verkopers vandaag veel voorzichtiger zijn in vergelijking met 15 jaar geleden. De hoofdreden die de respondenten aangeven, is de onzekerheid van het vergunningstraject m.b.t. aanvaardbaarheid vanwege de vergunningverlenende overheid en / of de omwonenden. Opschortende voorwaarden worden veralgemeend, bij snel handelen wordt gerekend o.b.v. een realiseerbaar minimum. Het type van zakelijk recht is evenwel sterk afhankelijk van de verkoper.

## 5.5. Ontwerpfase

- ▶ De keuze van een ontwerper is meer bepalend bij appartementsbouw en gemengde ontwikkelingen dan bij verkavelingen, o.a. omdat men in de eerste gevallen soms met wedstrijden werkt. Bij appartementsbouw gebeurt dit met een duidelijk positieve impact op het voor- en vergunningstraject.
- ▶ Het samenstellen van een vast overlegorgaan met de vergunningverlenende overheid komt beperkt voor, het meeste bij verkavelingen. Het is echter bij appartementsbouw dat de impact voor een vlot verloop van het voor- en vergunningstraject het hoogst wordt ingeschat. Tijdsinsten van 3 tot 6 maanden zijn hierbij het meest voorkomend. Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een doorlooptijd van 5 maand worden aangenomen.
- ▶ Het afsluiten van brownfieldconvenanten is het meest voorkomend bij gemengde projecten (enkel in het Vlaamse Gewest toepasselijk). De respondenten omschrijven het afsluiten ervan als een tijdsintensief proces en het levert niet steeds de grote tijdsinst op (8 maand gemiddeld genomen).
- ▶ De opmaak van een masterplan komt geregeld voor bij appartementsbouw en gemengde projecten. De bestede tijd aan de opmaak van een masterplan is het langst bij verkavelingen (meer dan 1 jaar bij meer dan 1/3 van de respondenten). Bij appartementsbouw is dit het kortst (minder dan 6 maanden bij ongeveer 80% van de respondenten). Bij gebiedsontwikkelingen liggen de antwoorden tussen beide andere types van projecten in (tussen 6 en 12 maanden bij bijna 2/3 van de respondenten). Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een doorlooptijd van min. 7 maand worden aangenomen.
- ▶ De opmaak van schetsonderwerpen wordt in de enquête minder tijdsintensief bevonden bij verkavelingen en appartementsbouw dan bij gemengde projecten. Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een doorlooptijd van min. 5 maand worden aangenomen.
- ▶ Verder gebeurt het definiëren van het bouwprogramma meestal volgens de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid (vooral bij appartementsbouw). Bij verkavelaars en ontwikkelaars wordt er echter wel regelmatig onvoldoende eenduidigheid aangehaald van de richtlijnen die opgesteld zijn door de vergunningverlenende overheid. De onvoldoende eenduidigheid is volgens de respondenten voornamelijk toe te schrijven aan een gebrekkige afstemming tussen administratieve diensten onderling.
- ▶ Participatietrajecten komen het meeste voor bij gemengde projecten en het minste bij verkavelingen, hoewel de positieve impact op de vlotheid voor het voor- en vergunningstraject er groter is. Termijnen worden er wel eerder door verlengd dan ingekort.
- ▶ Tijdelijk gebruik speelt vooral een rol bij gemengde projecten en zorgt hier eerder voor tijdsinst in het voor- en vergunningstraject.
- ▶ De respondenten geven aan dat duidelijke processen voor het bekomen van vooradvies in grote mate ontbreken of afhankelijk zijn per gemeente. Bij gemengde projecten worden betere processen ervaren.
- ▶ Over het instrument van projectvergaderingen zijn de meningen verdeeld. Bij appartementsbouw zijn respondenten overwegend positief hierover, bij verkavelingen is men het minst positief. De reden van twijfel hierover is het niet bindend en tijdsintensief karakter en het risico op toevoegen van nog meer meningen

en complexiteit. De ruimte die het creëert voor dialoog tussen initiatiefnemers en de ruim betrokken diensten wordt als positief ervaren.

- ▶ Bij appartementsbouw en verkavelingen ervaart een groter aandeel respondenten een constructieve houding van de vergunningverlenende overheid ten aanzien van initiatiefnemers en adviseurs. Maar, algemeen gezien is dit sterk afhankelijk van gemeente tot gemeente.
- ▶ Ongeveer 50% van de respondenten geeft aan dat er 3 tot 5 overlegmomenten met de vergunningverlenende overheid noodzakelijk zijn binnen een voortraject. 25% geeft zelfs meer aan. De doorlooptijd van het overlegtraject duurt voor 2/3 van de respondenten langer dan 6 maand. Bij verkavelingen geeft meer dan 40% van de respondenten een traject langer dan 1 jaar aan. Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een doorlooptijd van min. 8 maand worden aangenomen.<sup>3</sup>
- ▶ Tegelijkertijd stelt meer dan 50% van de respondenten dat er 3 tot 5 partijen buiten de vergunningverlenende overheid gecontacteerd moeten worden tijdens het voortraject. 40% van de respondenten spreekt van meer dan 5 partijen. Vooral gemengde projecten vragen meer contact met diverse partijen.
- ▶ Verschillende respondenten geven aan tegenstrijdige antwoorden vanuit verschillende instanties tegen te komen, dit komt vaker voor bij gemengde projecten. Het uitklaren van tegenstrijdige antwoorden vraagt tijd, vaak tussen de 3 en 6 maand, maar regelmatig langer, vooral bij gemengde projecten. Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een extra doorlooptijd van min. 7 maand worden aangenomen.
- ▶ Respondenten wijzen op regelmatig gebruik van moeilijk objectiveerbare criteria (zoals b.v. draagkracht van de omgeving) bij het formuleren van voorradiezen, minder bij appartementsbouw. Kwaliteitskamers lijken volgens respondenten daar niet altijd soelaas aan te bieden.
- ▶ Soms wens vergunningverlenende overheden andere plannen / programma's aan projecten te koppelen. Dit komt het meeste voor bij gemengde projecten. Vaak is dit een tijdsintensief proces. Meer dan 40% geeft een verlenging van het voortraject aan die tussen de 6 en 12 maanden ligt. Voor 1/3 van de respondenten duurt dit langer dan een jaar. Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een extra doorlooptijd van min. 12 maand worden aangenomen.
- ▶ Geregeld worden deze plannen / programma's als een stedenbouwkundige last aan het bouwproject opgelegd. De stedenbouwkundige lasten lijken zelden van het begin van het proces gekend, ze worden vooral bij appartementsbouw en gemengde projecten geleidelijk aan pas duidelijk.
- ▶ Onderhandelingen tijdens het voortraject leiden vaak tot lagere woningdichtheden. Dit is het meeste het geval bij respondenten voor het type gemengde ontwikkelingen. Tegelijkertijd is dit het minste het geval bij respondenten in verkavelingen. In quasi ¾ van de gevallen zijn dalingen van 10 a 25% van toepassing.
- ▶ Hier wordt door ontwikkelaars geregeld op ingespeeld (door hogere dichtheden aan te vragen), zelfs al lopen ze hierdoor risico op verlenging van het voortraject (het vaakst 3-6 maand). Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een extra doorlooptijd van min. 9 maand worden aangenomen. Impact op bezwaarschriften heeft dit volgens respondenten nauwelijks, deze zijn eerder principieel.
- ▶ Respondenten bevestigen dat goed uitgewerkte voortrajecten geregeld bijdragen aan een vlotter verloop van het vergunningstraject. Meer dan 50% van de respondenten geeft aan dat het voortraject niet leidt tot officiële voorakkoorden. Dit is vooral bij verkavelingen niet het geval. Zelden wordt nog gebruik gemaakt van stedenbouwkundig attest nr. 2. Bij gemengde projecten wordt hiervan het minste gebruik gemaakt. Respondenten proberen eerder mondelinge of schriftelijke (op mail) akkoorden te krijgen, soms krijgen ze een advies van het College.

---

<sup>3</sup> Deze termijn moet gelezen worden als abstractie makend van de noodzaak van de opmaak van een nieuw regelgevend inrichtingsplan.



- ▶ Als grootste struikelblokken binnen het voortraject worden ervaren:
  - tegenstelling tussen ambtenaren en politiek die niet op zelfde lijn zitten
  - ad hoc beleid zonder duidelijke regels of visie
  - vooradviezen worden tijdens de vergunningsprocedure niet steeds gevolgd

## 5.6. Vergunningsfase

- ▶ Vooral bij gemengde projecten is volgens de respondenten vaak een nieuw regelgevend inrichtingsplan zoals een RUP noodzakelijk. De doorlooptijd die hiervoor nodig is, kan sterk oplopen. Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een extra doorlooptijd van min. 12 maand worden aangenomen.
- ▶ De opmaak van een MER of MOBER is vooral van toepassing bij gemengde projecten en appartementsbouw. Dit is veel minder het geval bij verkavelingen. Zo'n opmaak van een MER of MOBER neemt volgens de respondenten het vaakst 6 tot 12 maanden in beslag. Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een extra doorlooptijd van min. 8 maand worden aangenomen.
- ▶ Verkavelingsaanvragen komen logischerwijze het vaakst voor bij verkavelingen en groepswoningbouw en in zekere mate ook voor bij appartementsbouw en gemengde ontwikkelingen, maar niet systematisch. De opmaaktijd voor een verkavelingsaanvraag wordt variabel ingeschat, gaande van minder dan 3 maanden tot 2 jaar. Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een extra doorlooptijd van min. 11 maand worden aangenomen.
- ▶ Bij verkavelingen en gemengde ontwikkelingen is de aanvraag of afzonderlijke beslissing over wegenwerken geregeld van toepassing. Een aanvraag neemt het vaakst 6 tot 12 maanden in beslag. Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een extra doorlooptijd van 9 maand worden aangenomen.
- ▶ Quasi 60% van de respondenten heeft zicht op de eventuele noodzaak van openbaar onderzoek tijdens een voortraject (en bij uitbreiding tijdens het vergunningstraject). Bij verkavelaars heeft men hier minder ervaring mee. Men ervaart dat de noodzaak ervan niet steeds uit regelgeving volgt. Een openbaar onderzoek neemt volgens respondenten meestal 3 tot 6 maanden in beslag. Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een extra doorlooptijd van min. 5 maand worden aangenomen.
- ▶ De opmaak van een archeologienota (enkel in het Vlaams Gewest van toepassing) is vooral bij verkavelingen gebruikelijk, ook bij gemengde ontwikkelingen, maar veel minder bij appartementsbouw. Ongeveer 2/3 van de respondenten geeft hier een tijdsbeslag van minder dan 3 maanden voor op. Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een extra doorlooptijd van 3 maand worden aangenomen.
- ▶ De opmaak van een aanvraag bouw- of omgevingsvergunning vraagt volgens 50% van de respondenten zo'n 6 tot 12 maanden, bij verkavelingen vaak ook 3 tot 6 maanden, bij appartementsbouw en gemengde ontwikkelingen soms meer dan een jaar. Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een doorlooptijd van min. 8 maand worden aangenomen.
- ▶ Slechts 31% respondenten gaat ervan uit dat er geen herziening van de aanvraag voor bouw- of omgevingsvergunning zal nodig zijn, vooral bij appartementsbouw wordt er het meest van uitgegaan dat dit wel noodzakelijk is. Daarbij wordt er het vaakst aangehaald dat de verlenging van de duurtijd 3 tot 6 maanden extra tijd vergt, maar regelmatig vergt dit tot 12 maanden. Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een extra doorlooptijd van 7 maand worden aangenomen.
- ▶ Een overgrote meerderheid van de respondenten schat de administratieve last van de voorbereiding van een bouw- of omgevingsvergunning steeds zwaarder in, nog het meest bij respondenten voor verkavelingen. Voor 50% van de respondenten leidt de administratieve complexiteit van het vergunningstraject tot 'fouten' aan zijde van initiatiefnemers, het meest bij verkavelingen en gemengde projecten.

- ▶ Een deel van de respondenten stelt dat er misbruik wordt gemaakt door de vergunningverlenende overheid van de ontvankelijkheidsverklaring van het aanvraagdossier. Hierbij wordt er vermoed dat dit voornamelijk gebeurt ten voordele van de verlenging van de behandelingstermijn of soms ook om geen uitspraak te hoeven doen (bijvoorbeeld uit schrik voor beroepsprocedures).
- ▶ In het algemeen wordt de complexiteit van het van het voorbereiden van een vergunningsaanvraag ervaren als groot en dit heeft een significante impact op doorlooptijd. Sommige respondenten geven aanvullend aan dat ze bijstand van juristen vragen bij de samenstelling van vergunningsdossiers.
- ▶ Suggesties van respondenten ter vermindering of een meer efficiënte verdeling van de administratieve last over de doorlooptijd van een project, zijn:
  - de nood aan meer visie en aan minder complexe regelgeving ten voordele van duidelijkere en eenduidige randvoorwaarden (met name met betrekking tot dichtheid), om beoordelingsmarges te verkleinen;
  - een betere begeleiding en / of opleiding van ambtenaren, mogelijk vanuit een hoger beleidsniveau;
  - de mogelijkheid van een stapsgewijze toevoeging van elementen bij dossiers zonder verlenging van termijnen, weigeringen of heropstart van procedures en het meer oplossingsgericht samenwerken met de administratieve diensten.
- ▶ De koppeling van bouw- en milieuvergunning overtuigt slechts een minderheid van de respondenten.
- ▶ De totale doorlooptijd van de te ondernemen stappen in het voortraject in zijn geheel loopt volgens quasi 2/3 v/d respondenten op tot 1 à 2 jaar en volgens 1/3 tot meer! Als gewogen gemiddelde kan bij benadering een doorlooptijd van bijna 2 jaar worden aangenomen.

## 6 / Aanbevelingen

Deze enquête geeft een goeie weergave van de actoren die betrokken zijn bij de ontwikkeling en bouw van residentiële ontwikkeling: er waren 67 sectorspecifieke respondenten waarvan 40 respondenten de enquête tot het einde hebben ingevuld. De enquête had vooral als doel om alle stappen in het voortraject te identificeren, alsook de impact en de drempels die zich hier voordoen.

De aanbevelingen in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op de antwoorden uit de enquête en geven in de eerste plaats indicaties en tendensen weer die verder onderzocht moeten worden. Het is immers de eerste keer dat het voortraject van het vergunningsbeleid het voorwerp uitmaakt van een enquête. Om dieper op de tendensen in te gaan en de oorzaken van negatieve of positieve impact van bepaalde stappen helder in beeld te krijgen, is meer onderzoek nodig. Wij adviseren daarom om deze indicaties en tendensen verder uit te klaren via bijvoorbeeld semigestructureerde diepte-interviews bij zowel actoren uit de bouwsector als bij de vergunningverlenende overheid en de betrokken publieke organen.

### BEHOEFTE AAN HELDERE EN DUIDELIJKE COMMUNICATIE VAN DE LOKALE BESTUREN

De vragen in deze enquête hebben rechtstreeks betrekking op de relaties tussen ontwikkelaars, lokale besturen, eigenaars en buurtbewoners. De respondenten geven aan dat er in veel gevallen ruis zit op deze relaties die een vertragende impact hebben op het voortraject vooraleer een vergunning wordt aangevraagd. Factoren die de doorlooptijd van het voortraject doorgaans verlengen, zijn hoofdzakelijk toe te schrijven aan een gebrek aan duidelijke communicatie van de vergunningverlenende overheid en dit is sterk afhankelijk van gemeente tot gemeente.

Heldere communicatie creëert zekerheid voor de ontwikkelaar waardoor de financiële haalbaarheid en risico's beter ingeschat kunnen worden. Een slechte reputatie van de stedenbouwkundige dienst heeft een negatieve invloed op het ontwikkelen van bouwprojecten, in die mate dat sommige steden en gemeenten soms door ontwikkelaars gemeden worden. Hier is marge om zowel de interne communicatie tussen de diensten en publieke actoren onderling en de externe communicatie met de private bouwactoren te optimaliseren.

De respondenten geven aan dat er een grote behoefte is aan meer heldere en duidelijke communicatie tussen de publieke actoren die betrokken zijn bij dit voortraject. De enquête toont dat elke vorm van dialoog en overleg – of het nu gaat om projectvergaderingen, kwaliteitskamers, participatietrajecten of overlegorganen – op de ene of andere manier en in een significant deel van de reacties van respondenten een positieve bijdrage levert aan de doorlooptijd en/of het vlotte verloop van het voortraject. Het gaat zowel over overleg tussen de private als publieke actoren, als over overleg tussen de private actoren en de omwonenden. Meer onderzoek is nodig om dieper in te gaan op deze verschillende vormen van dialoog en overleg, of bijvoorbeeld een omgevingsregisseur die alle partijen samenbrengt, o.a. om te bepalen welke communicatiestrategie(ën) bij welk type van projecten de beste effecten kan genereren. Hieronder wordt verstaan een vlotter en/of sneller verloop van het voor- en vergunningstraject.

De behoefte aan heldere en duidelijke communicatie binnen het voortraject neemt verschillende vormen aan:

- ▶ Een duidelijk aanspreekpunt bij de vergunningverlenende overheid creëren. Soms moet men bij verschillende diensten aankloppen om informatie te verkrijgen. Sommige gemeentelijke en stedelijke diensten geven tegenstrijdige informatie, wat veel tijd kost om dit uit te klaren en tot eenduidige richtlijnen te komen. Soms zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden of voorschriften moeilijk toegankelijk en niet eenduidig.
- ▶ Het voorzien van stedenbouwkundige voorschriften die zowel helder als toegankelijk te consulteren zijn en duidelijke processen over het bekomen van een vooradvies. Hetzelfde geldt voor een programma van eisen dat de vergunningverlenende overheid wil toevoegen aan de projecten die ter vergunning worden

voorgelegd. Dit programma van eisen is slechts voor 14% van de respondenten gekend van bij het begin van het voortraject en wordt pas geleidelijk aan in het traject duidelijk. Hierdoor moeten plannen en financiële haalbaarheidsstudies vaak herberekend en hertekend worden, wat extra kosten en veel tijd met zich meebrengt.

- ▶ Projectvergaderingen blijken volgens de respondenten het best te werken voor appartementsbouw en bij gemengde projecten. Bij verkavelingen staat men er met gemengde gevoelens tegenover, onder meer omdat het mandaat van deze projectvergaderingen niet helder is naar de uiteindelijke beslissingsnemers toe en er vaak extra meningen en complexiteit aan het project worden toegevoegd.
- ▶ Over de kwaliteitskamer bestaat een gemengd beeld, maar ook hier reageren de respondenten voorzichtig positief waarbij 25% stelt dat dit geregeld tot bijna altijd bijdraagt aan het objectiveren van de criteria bij het formuleren van een vooradvies.
- ▶ De respondenten geven aan dat ze gemakkelijk 3 tot 5 overlegmomenten nodig hebben met de vergunningverlenende overheid, en soms meer. Tegelijkertijd moeten hierbij gemiddeld 3 tot 5 partijen gecontacteerd worden, en 40% van de respondenten geeft meer dan 5 partijen aan. Regelmatig komt er tegenstrijdig advies van deze verschillende partijen, wat weer tijd kost om de tegenstrijdigheden uit te klaren.
- ▶ Het werken met een vast overlegorgaan wordt als positief ervaren door een significant deel van de respondenten. Men ervaart dat dit het vlottere verloop van het voor- en vergunningstraject bevordert en levert volgens de respondenten gemakkelijk 3 tot 6 maanden aan tijdswinst op. Een overlegorgaan komt echter nog niet in alle steden en gemeenten voor, en wordt ook niet bij elk type of omvang van project gehanteerd. Een meer regelmatige inzet van dit instrument kan aan een behoefte tegemoet komen. Een overlegorgaan kan ook een manier zijn om alle betrokken publieke partijen tegelijkertijd rond de tafel te krijgen. Hierdoor kunnen eventuele tegenstrijdigheden zich meteen manifesteren en mogelijk ook sneller uitgeklaard worden.
- ▶ Hoewel participatietrajecten met omwonenden voor de helft van de respondenten een negatieve impact hebben op de doorlooptijd, hebben ze wel een positieve impact op het vlotter verlopen van het voor- en vergunningstraject. Deze enquête heeft niet gepolst naar de impact van participatietrajecten op de juridische beroepsprocedures.

#### STERKE LOKALE STEDENBOUWKUNDIGE KENNIS OPBOUWEN

Naarmate de complexiteit van de bouwprojecten toeneemt, hoe langer de doorlooptijd van een voortraject potentieel wordt. Factoren van complexiteit zijn zowel het type projecten (gemengde ontwikkeling is meestal complexer dan appartementsbouw, dat vaker complexer is dan verkavelingen), de ligging en de bestaande en gewenste dichtheid (hoe stedelijker, hoe complexer), etc.

Een goede kennis aan de zijde van zowel de ontwikkelaar als de ontwerper van de lokale visies en van de werking van de stedenbouwkundige dienst, kan helpen om het voortraject van het vergunningsproces vlotter en sneller te doorlopen. De keuze van de ontwerper speelt dan ook een rol in het vlot kunnen navigeren doorheen de stedenbouwkundige procedures en om een vlotte communicatie met de vergunningverlenende overheid te kunnen opzetten.

#### MEER NOOD AAN ONDERSTEUNING VAN STEDEN & GEMEENTEN DOOR HOGERE BELEIDSNIVEAUS

Het is belangrijk om de frustraties m.b.t. tot de werking van de vergunningverlenende overheid niet alleen toe te schrijven aan de performantie en communicatie van lokale besturen. Deze kaderen in een veel bredere context van gewestelijke (stedenbouwkundige) beleidsvoering en gemeentefinanciering en dit voor de drie gewesten Vlaanderen, Brussel en Wallonië. Dit betekent dat steden en gemeenten bij een beleid van decentralisatie mogelijk een grotere ondersteuning nodig hebben om deze problemen en uitdagingen aan te kunnen. Hier

stippen we kort enkele van de factoren aan die mee in rekening genomen moeten worden bij de zoektocht naar structurele oplossingen om de samenwerking tussen de bouwpromotiesector en lokale besturen te verbeteren. Hier is meer onderzoek nodig om de oorzaken beter in kaart te kunnen brengen.

- ▶ Het beroep van stedenbouwkundig ambtenaar is een knelpuntberoep. Dit betekent dat de vacatures voor stedenbouwkundige ambtenaren in veel steden en gemeenten niet of niet voldoende ingevuld kunnen worden. Hierdoor loopt de behandeling van de vergunningsaanvragen, het verlenen van informatie, etc. enorme vertragingen op. De werklast komt hierdoor ook bij minder mensen te liggen, waardoor de werkdruk verhoogt en de kans op langdurige afwezigheid omwille van ziekte eveneens verhoogt. Het zijn deze mensen die vaak ook de niet ontrecte frustraties van architecten, promotoren en ontwikkelaars moeten opvangen, wat niet bijdraagt aan de motivatie. Zo zit men al jaren in een negatieve spiraal. Vanuit de noodzaak om deze cruciale vacatures ingevuld te krijgen, werkt men sinds enkele jaren samen met professionele uitzendkantoren of worden profielen soms gedetacheerd vanuit intercommunales.
- ▶ Het bouwproces wordt steeds complexer en er zijn ook steeds meer actoren bij betrokken. Soms ontbreekt het bij de stedenbouwkundige diensten aan zowel de capaciteit als de competenties om complexe bouwprojecten te begeleiden en in dialoog te gaan met private ontwikkelaars en bewoners.
- ▶ De financiën van steden en gemeenten in België staan al jaren onder druk. Processen zoals digitalisering, het opvolgen en monitoren van termijnen, een gedegen HR-beleid ontwikkelen, etc. komen hierdoor onder druk te staan. Dit zijn net enkele van de processen die de dienstverlening naar vergunningsaanvragers als naar de HR-omkadering van stedenbouwkundige ambtenaren kunnen verbeteren.

#### WERKEN AAN EEN CULTUUR VAN SAMENWERKING EN OPLOSSINGSGERICHT DENKEN

Terwijl iedereen het erover eens is dat er ons grote uitdagingen te wachten staan, met name op vlak van (betaalbaar) wonen, maar ook inzake ruimtelijke ordening, mobiliteit, enz. geeft de survey uiting aan het feit dat er tussen ontwikkelaars en vergunningverlenende overheden veel onbegrip bestaat voor elkaars standpunten. De zogenaamde Bouwshift die door de respectievelijke gewestelijke overheden voorgestaan wordt, met gerichte verdichting en tegelijk het vrijwaren van natuur en groen, vraagt echter om een grondige wijziging in onze bouwcultuur. Deze omslag zal maar moeilijk gerealiseerd kunnen worden binnen een klimaat van wantrouwen en wederzijdse afgunst.

Uit de antwoorden op de open vragen in de survey, blijkt alvast dat een deel van de respondenten uitkijkt naar een meer collaboratieve wijze van werken. Hoe ons normatief ruimtelijk beleid, dat in de praktijk deels steunt op onvoldoende objectiveerbare criteria, kan evolueren naar een performant kader waarbinnen samen aan oplossingen gewerkt wordt, is een belangrijke uitdaging.



## BIJLAGEN

Eindrapportage rechtstreeks en onbewerkt uit Checkmarket

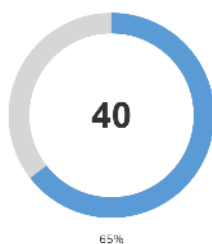
## B.1 Eindrapportage: Survey voortraject vergunningsbeleid: algemene resultaten voor de 3 projecttypes

### Survey\_Voortraject vergunningsbeleid – voor de 3 projecttypes

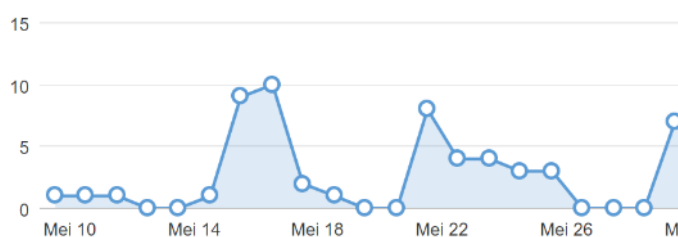
Respondenten



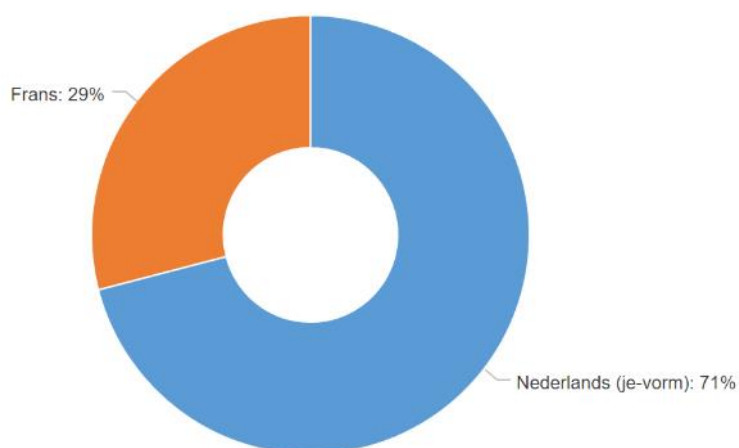
Einde bereikt



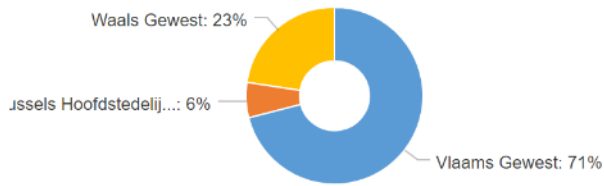
Responstijdlijn



Taal van de respondent

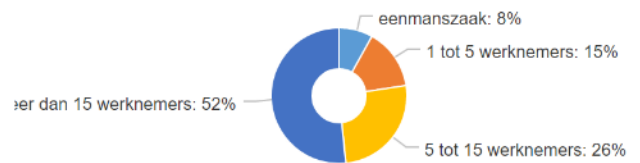


In welk gewest bent u vooral actief met uw projecten ?



N 62

Hoe groot is het bedrijf waarvoor u de enquête invult ?



N 62

Voor welk type van projecten wenst u de enquête in te vullen ?

Projecttype	Aantal	% van de antwoorden	%
Verkaveling of groepswooningbouw met voornamelijk woonhuizen	25		40%
Appartementsbouw	16		26%
Gebiedsontwikkeling met gemengd programma	21		34%

N 62






Kan u aangeven hoeveel wooneenheden uw bedrijf gemiddeld per jaar commercialiseert binnen dit type van projecten ?

Wooneenheden	Aantal	% van de antwoorden	%
< 10 eenheden.	15		24%
10 à 19 wooneenheden.	9		15%
20 à 50 wooneenheden.	9		15%
50 à 100 wooneenheden.	12		19%
> 100 wooneenheden.	17		27%

N 62



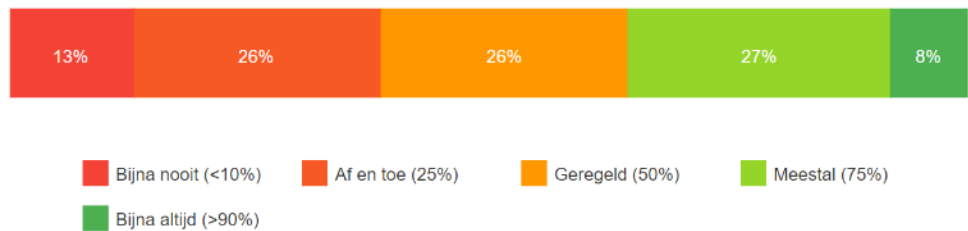
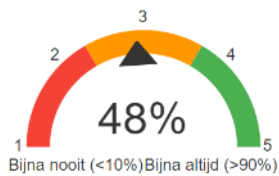
In welke omgeving is dit type van projecten meestal gelegen ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Kleinstedelijk gebied	34		55%
Randstedelijk gebied	29		47%
Dorpskern	27		44%
Grootstedelijk gebied	14		23%
Buitengebied	12		19%

N 62

Hoe vaak heeft dit type van project een hogere dichtheid dan de omgeving ?

Hoe vaak heeft dit type van project een hogere dichtheid dan de omgeving ?



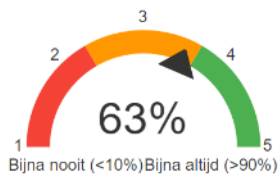
N 62

Hoe vaak heeft dit type van project een hogere dichtheid dan de omgeving ? - Taal van de respondent



N 62

Prospectie naar projectopportuniteiten  
Speelt de stedenbouwkundige reputatie van het lokaal bestuur waar een project gelegen is een rol bij het bekijken van projectopportuniteiten ?



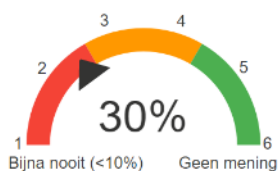
Prospectie naar projectopportuniteiten  
Speelt de stedenbouwkundige reputatie van het lokaal bestuur waar een project gelegen is een rol bij het bekijken van projectopportuniteiten ?



- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)

N 58

Onderhandeling met de eigenaar  
In welke mate hebben eigenaars bij dit type van projecten een realistisch beeld van wat er op het terrein realiseerbaar is ?



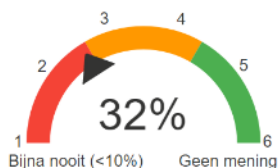
Onderhandeling met de eigenaar  
In welke mate hebben eigenaars bij dit type van projecten een realistisch beeld van wat er op het terrein realiseerbaar is ?



- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Geen mening
- Bijna altijd (>90%)

N 58

In welke mate hebben grondeigenaars bij dit type van project contact met de vergunningverlenende overheid over wat er op het terrein realiseerbaar is ?



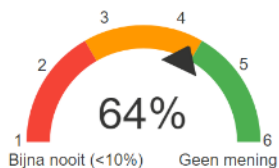
In welke mate hebben grondeigenaars bij dit type van project contact met de vergunningverlenende overheid over wat er op het terrein realiseerbaar is ?



- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)
- Geen mening

N 58

Wordt er bij aankoop van het terrein rekening gehouden met diverse risico's en de kosten die dit type van project met zich meebrengt ?



Wordt er bij aankoop van het terrein rekening gehouden met diverse risico's en de kosten die dit type van project met zich meebrengt ?



- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)
- Geen mening

N 58






Hoe gaat u om met projectsites waar een voorkooprecht ten voordele van een lokaal bestuur op gevestigd staat ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Het traject wordt beëindigd.	11	<div style="width: 19%;"></div>	19%
Er wordt onderhandeld met de houder van het voorkooprecht.	10	<div style="width: 17%;"></div>	17%
Een opschortende voorwaarde zal worden voorzien.	37	<div style="width: 64%;"></div>	64%

N 58

### Projectsite met voorkooprecht

Kunt u een inschatting maken van de gemiddelde impact dat een onderhandelingstraject i.v.m. voorkooprecht heeft op de doorlooptijd van de acquisitiefase ?

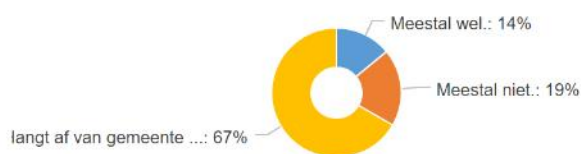
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	10		21%
Tussen de 3 en 6 maanden.	15		32%
Tussen de 6 en 12 maanden.	11		23%
Tussen 1 en 2 jaar.	8		17%
Meer dan 2 jaar.	3		6%

N 47

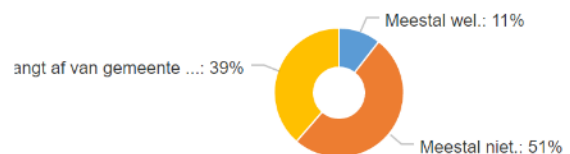
### Opmaak haalbaarheidsstudie

Zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden of voorschriften bij dit type van projecten voldoende beschikbaar ?

Zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden of voorschriften bij dit type van projecten voldoende duidelijk zodat u er onmiddellijk en ontegensprekelijk mee aan de slag kan gaan ?



N 57



N 57

### Opmaak haalbaarheidsstudie

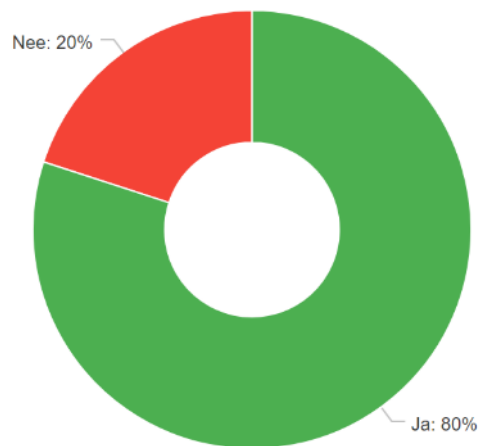
In welke mate heeft de onduidelijkheid over de stedenbouwkundige randvoorwaarden een negatieve impact op de doorlooptijd van het voortraject. Kan u deze gemiddeld inschatten ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	0		
Tussen de 3 en 6 maanden.	7		25%
Tussen de 6 en 12 maanden.	8		29%
Tussen 1 en 2 jaar.	8		29%
Meer dan 2 jaar.	5		18%

N 28

### Opmaak haalbaarheidsstudie

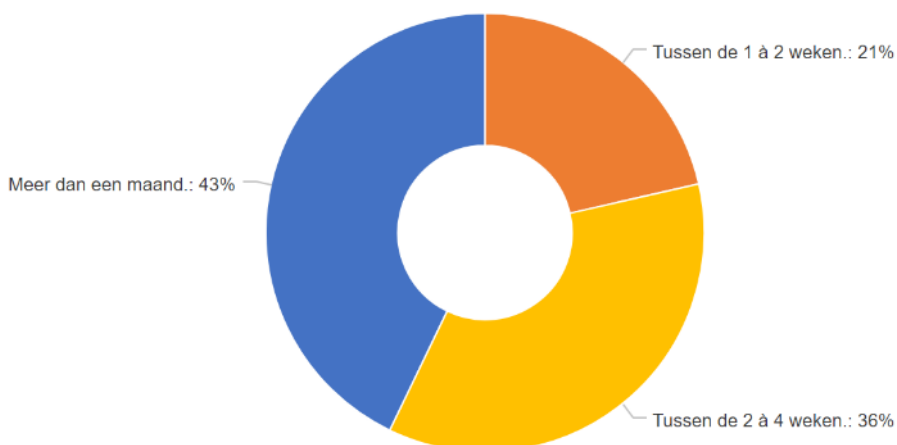
Wordt er bij de haalbaarheidsstudie systematisch contact opgenomen met de vergunningverlenende overheid om de aangehouden hypothesen over de ontwikkelingsmogelijkheden af te toetsen ?



N 55

## Opmaak haalbaarheidsstudie

Binnen welke termijn wordt bij dit type van projecten gemiddeld gereageerd op vragen over haalbaarheid vanuit de vergunningverlenende overheid ?



N 42

Kunt u een inschatting maken van de impact van de antwoordtijd van de vergunningverlenende overheid op het maken van een haalbaarheidsstudie voor dit type van projecten?

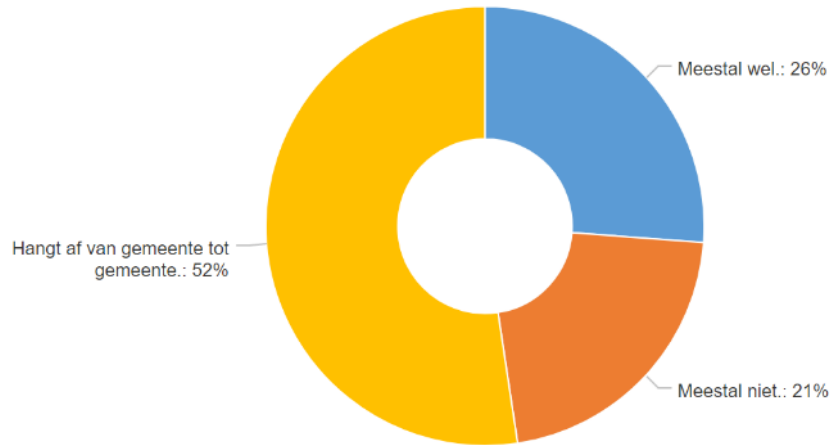


N 19

## Kunt u een inschatting maken van de impact van de antwoordtijd van de vergunningverlenende overheid op het maken van een haalbaarheidsstudie voor dit type van projecten?

Kunt u een inschatting maken van de impact van de antwoordtijd van de vergunningverlenende overheid op het maken van een haalbaarheidsstudie voor dit type van projecten?	Rapport
6 maand	<a href="#">↗</a>
Ik heb in de voorgaande jaren verschillende keren geen echt antwoord gekregen ,deels door corona maar ook de afspraak die gemaakt was voor een voorbespreking verliep nogal stroef ... dossier afgeven aan loket en het besproken is afgedaan als ,het staat u altijd vrij om een dossier in te dienen ,pas dan hebt u zekerheid (Stad Aalst )	<a href="#">↗</a>
weinig impact, meeste gemeentes/steden reageren voldoende snel (wel meestal niet het antwoord dat je graag hoort...)	<a href="#">↗</a>
non	<a href="#">↗</a>
Langere doorlooptijd waardoor stijging kost ikv financiering, personeel, ...	<a href="#">↗</a>
2 mois	<a href="#">↗</a>
Dramatische en in de meeste gevallen de processie van Echternach	<a href="#">↗</a>
Trage en onduidelijke antwoorden zorgen ervoor dat we steeds opnieuw ontwerpen moeten maken en veel kosten moeten maken voor opvolging. In sommige gevallen zijn de antwoorden zelf conflicterend met de voorschriften of volledig ontoereikend.	<a href="#">↗</a>
Kan een grote impact hebben in geval van tendering / wedstrijden waarbij we een bod moeten indienen tegen een deadline - zonder antwoord van de overheid wordt er minder risico genomen. Het grootste risico zit in het ontbreken van garanties op het antwoord van de overheid - ze kunnen later nog altijd een andere opinie hebben.	<a href="#">↗</a>
Indien de haalbaarheidsstudie lang op zich laat wachten omdat de antwoordtijd van de vergunningverlenende overheid lang op zich laat wachten, beginnen grondeigenaren/verkopers te twijfelen aan je oprechtheid en denken ze dat je hen aan het lijntje houdt. Het zet je relatie met de grondeigenaar/verkoper onder druk en bij gevolg ondermijnt het je slaagkansen.	<a href="#">↗</a>
onbepaald en geheel afhankelijk van de good-will van de ambtenaren	<a href="#">↗</a>
actuellement impact limité au vu de la conjoncture et le fait que les promoteurs sont devenus plus prudents ,il y a moins d'empressement, de décision à prendre dans l'urgence .	<a href="#">↗</a>
hoe groter de gemeente/stad, hoe langer het duurt (kan oplopen tot 3 à 4 weken)	<a href="#">↗</a>
normaal	<a href="#">↗</a>
De antwoordtijd is minder belangrijk. De vele voorwaarden en open gestoken paraplu's bepalen de doorlooptijd. Er zijn gevallen waar ruimtelijke ordening, milieu, erfgoed, enz... uiteindelijk groen licht geven en dat het project uiteindelijk afgewezen wordt door het bestuur. Als het project goedgekeurd werd door de gemeente, gebeurt het vaak dat de provincie afkeurt omdat er bezwaren zijn (al of niet van belanghebbenden!)	<a href="#">↗</a>
- een eerste aftoetsing gebeurt in kleinere gemeenten heel snel. - grootsteden zijn dramatisch: vooral in Gent is alle realiteitszin zoek. Men vraagt er ganse haalbaarheidsstudies met alternatievenonderzoeken die door architecten moeten worden opgemaakt. De eigen haalbaarheidsstudies met inhouse architecten worden steevast naar de prullenmand verwezen. Het is eigenlijk onmogelijk om in Gent bij de bevoegde diensten te geraken. In Antwerpen is dit iets beter. Sommige ambtenaren van Gent zwermen uit naar omliggende gemeenten en maken het daar dan ook compleet onmogelijk om een project te realiseren (zeer lage densiteit, lang voortraject en telkens wijzigende opinies).	<a href="#">↗</a>
verdubbeld de tijd nodig om een haalbaarheidsstudie af te ronden	<a href="#">↗</a>
Perte vde temps, perte d'information, redite à faire, risque de perte des ressources traitantes, etc	<a href="#">↗</a>
+/- 6 mois	<a href="#">↗</a>

Is er bij dit type van projecten een duidelijk aanspreekpunt bij de vergunningverlenende overheid waarbij men het project kan aftoetsen ?



N 42

Opmaak haalbaarheidsstudie

In welke mate heeft het ontbreken van een duidelijk aanspreekpunt impact op de doorlooptijd om een haalbaarheidsstudie te maken voor dit type van projecten? Hoe schat u die impact gemiddeld in ?

duidelijke vaak  
verschillende

N 5



## Opmaak haalbaarheidsstudie

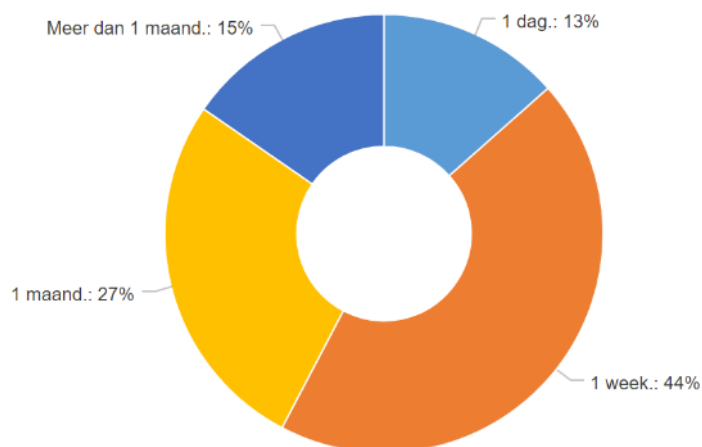
In welke mate heeft het ontbreken van een duidelijk aanspreekpunt impact op de doorlooptijd om een haalbaarheidsstudie te maken voor dit type van projecten? Hoe schat u die impact gemiddeld in ?

Opmaak haalbaarheidsstudie In welke mate heeft het ontbreken van een duidelijk aanspreekpunt impact op de doorlooptijd om een haalbaarheidsstudie te maken voor dit type van projecten? Hoe schat u die impact gemiddeld in ?	Rapport
door het meestal ontbreken van een duidelijk aanspreekpunt wordt de beslissing veelal steeds naar derden doorgeschoven	<a href="#">↗</a>
100 % op de aanspreekpunten die er zijn worden geen antwoorden gegeven die mogen als zeker beschouwd worden	<a href="#">↗</a>
en durée et report de l'investissement	<a href="#">↗</a>
Het grootste risico zit in het feit dat verschillende partijen (politiek - vergunningverlenende instanties...) niet altijd dezelfde taal spreken.	<a href="#">↗</a>
Vaak verschillende contactpersonen met verschillende (persoonlijke?) meningen en geen duidelijke stedenbouwkundige richtlijnen Geen duidelijke randvoorwaarden. Een architect verwoorde het zo 'gemeenten beroepen zicht op wat men 'de goede ruimtelijke ordening' noemt. Dat is eigenlijk een soort vrijgeleide om een project haast subjectief te beoordelen. Vaak hangt alles samen met het indienen van een zo gedetailleerd mogelijk voorstel waar 'visie' insteekt (brengt kosten mee). Zekerheid is er uiteindelijk pas bij het verkrijgen van de omgevingsvergunning.	<a href="#">↗</a>

N 5

## Opmaak financiële rentabiliteitsstudie

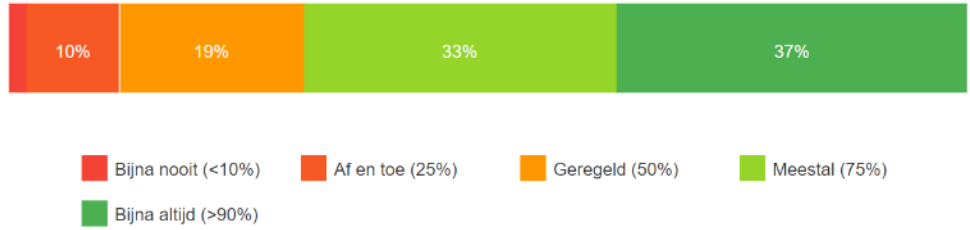
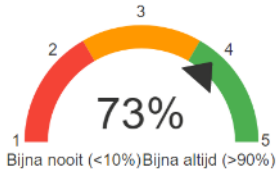
Hoeveel tijd wordt er bij dit type van projecten gemiddeld besteed aan de opmaak van de eerste financiële rentabiliteitsstudie ?



N 52

In welke mate wordt bij de financiële haalbaarheid van dit type projecten rekening gehouden met onduidelijkheden of risico's op vlak van wat stedenbouwkundig toelaatbaar is ?

In welke mate wordt bij de financiële haalbaarheid van dit type projecten rekening gehouden met onduidelijkheden of risico's op vlak van wat stedenbouwkundig toelaatbaar is ?



N 52

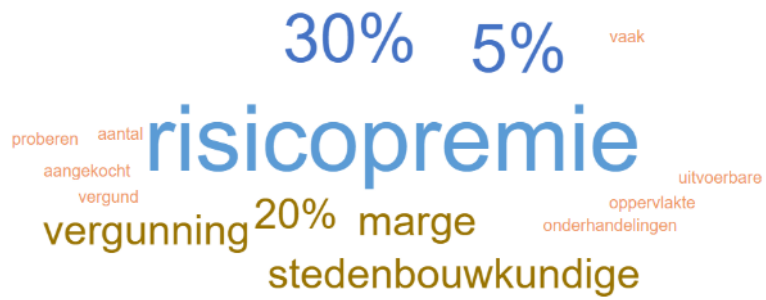
### Opmaak financiële rentabiliteitsstudie

In hoeverre steunt deze inschatting op eigen ervaring of op ervaring van partners (stedenbouwkundige ontwerpers of architecten bijvoorbeeld) ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Vooraf op eigen ervaring.	19		37%
Vooraf op ervaring van aangestelde ontwerper.	4		8%
Een mix van beide.	28		55%
Geen van beide.	0		




















N 51

Kan u een inschatting maken van de risicopremie die bij dit type projecten gemiddeld wordt ingebouwd ten aanzien van wat toelaatbaar is ?



N 19






Kan u een inschatting maken van de risicopremie die bij dit type projecten gemiddeld wordt ingebouwd ten aanzien van wat toelaatbaar is ?

Kan u een inschatting maken van de risicopremie die bij dit type projecten gemiddeld wordt ingebouwd ten aanzien van wat toelaatbaar is ?	Rapport
tussen 15 en 30%	
De verkoopprijs zal pas bepaald worden na vergunning	
10-20%	
20%	
20 %	
Nee	
20%	
We proberen vooral uit eigen ervaring in te schatten wat stedenbouwkundig zal toegelaten worden, maar vaak achteraf worden we verrast dat het bouwvolume steeds meer beperkt wordt door de diensten. De haalbaarheidsstudie moet zo vele malen aangepast worden gedurende de onderhandelingen met de grondeigenaar. We proberen het dus zo goed mogelijk te doen en de risicopremie vooral op te vangen in de marge. Ik zou durven stellen dat we 5% extra marge nemen als we nog niet zeker zijn wat kan. Echter, die marge is snel kwijt waardoor we veel onderhandelingen moeten stopzetten. Vreemd genoeg zien we vaak jaren later dat heel andere projecten worden vergund (als ze vergund worden) dan wij aanvankelijk voorzagen.	
Wordt ingeschat als een percentage van de oppervlakte, afhankelijk van ligging, gemeentebestuur, buurtcomités 10 à 30% van de oppervlakte	
De risicopremie valt in het algemeen mee (ongeveer 5%) zolang de site niet aangekocht moet worden zonder het verkrijgen van een uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning. Indien er wel aangekocht moet worden zonder zekerheid van een uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning is de ingebouwde risicopremie hoog (minimaal 25 tot 30%).	
5-10%	
ons bod is gebaseerd op wat haalbaar is volgens de info van de stedenbouwkundige. Wij bouwen geen risicopremie meer in . In uitzonderlijke gevallen kan in de overeenkomst wel een meerprijs (of minprijs) opgenomen worden indien aantal bebouwbare m² bv hoger of lager is	
30%	
20%	
Er wordt in aantal te vergunnen units gerekend. Het minimum dient behaald te worden. We rekenen 10% risicopremie in.	
neen	
neen	
5%	
5% de ce qu'on estime être le worst case	

N 19

## Verzekeren van een zakelijk recht

Na hoeveel tijd wordt er bij dit type projecten doorgaans een zakelijk recht bekomen na het eerste contact met de eigenaar?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	7		14%
Tussen de 3 en 6 maanden.	12		24%
Tussen de 6 en 12 maanden.	20		39%
Tussen de 1 en 2 jaar.	10		20%
Meer dan 2 jaar.	2		4%

N 51

Is dit eerder een opstalrecht of een aankoop onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning bijvoorbeeld? Kunt u uw antwoord nader verklaren ?



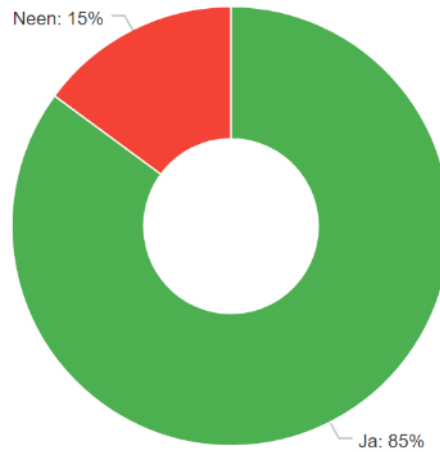
N 24

Is dit eerder een opstalrecht of een aankoop onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning bijvoorbeeld? Kunt u uw antwoord nader verklaren ?

Is dit eerder een opstalrecht of een aankoop onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning bijvoorbeeld? Kunt u uw antwoord nader verklaren ?	Rapport
aankoop zonder voorwaarden	<a href="#">↗</a>
schortende voorwaarden	<a href="#">↗</a>
geprefereerd door ontwikkelaar : opstalrecht geprefereerd door particulier: opschortende voorwaarde	<a href="#">↗</a>
Vnl aankoop met opschortende voorwaarden van def&uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning alsmede min.aantal units en/of bruto verkoopbare vloeroppervlakte.	<a href="#">↗</a>
aankoop onder opschortende voorwaarden	<a href="#">↗</a>
Dossier per dossier is dit anders. Dit hangt af van de vereisten van de verkopers.	<a href="#">↗</a>
Aankoop onder voorwaarden, waarbij we binnen een 6 tot 12 maand indienen. Echter wordt die termijn vaak niet gehaald, maar is het zeer moeilijk eigenaars te overtuigen dat een langere termijn noodzakelijk is. Vaak laten mensen zich adviseren door vb. notaris waardoor ze die termijn proberen in te korten. Wij gaan vaak na vele maanden een verlenging vragen, waardoor de uitval groot is.	<a href="#">↗</a>
En général, il s'agit d'un achat à risque, uniquement sous clause de financement de l'achat du terrain.	<a href="#">↗</a>
Tegenwoordig vaak een verkoop zonder voorwaarden - verkopers willen zelf geen risico dragen en zeker zijn van de verkoopprijs	<a href="#">↗</a>
Het opstalrecht is eerder optioneel. Het gaat vooral over een aankoop met ov voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning waarbij de omvang van het project nauwkeurig omschreven wordt (vaak door het aanhechten van een stedenbouwkundige studie (ontwerpend onderzoek)).	<a href="#">↗</a>
aankoop onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning. Anders krijgen wij geen financiering van de bank	<a href="#">↗</a>
achat avec clause suspensive d'octroi de permis .	<a href="#">↗</a>
Alle twee worden toegepast, ook cash aankopen	<a href="#">↗</a>
Beiden	<a href="#">↗</a>
beide scenario's komen voor in functie van de wensen van de grondeigenaar. De eigenaar krijgt een hoger bedrag bij RVO maar dient uiteraard langer te wachten op de betaling van de gelden. Kopen onder opschortende voorwaarde van een definitieve en uitvoerbare vergunning is op heden een absolute must	<a href="#">↗</a>
opstal	<a href="#">↗</a>
Het aankoopbedrag is afhankelijk van het type acquisitiecontract. Naarmate er meer risico's bij de grondeigenaar blijven, verhoogt het aankoopbedrag.	<a href="#">↗</a>
wij kiezen voor aankoop, bij voorkeur met opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een definitieve omgevingsvergunning. Meestal koopt de 'grondbank' de eigendom aan en geeft recht van opstal aan de bouwfirma. Maar dit is interne keuken en dient alleen om geen 21% BTW op de grondaandelen te moeten betalen.	<a href="#">↗</a>
50-50 -> de voorkeur wordt gegeven aan opstalrecht owv evidente redenen.	<a href="#">↗</a>
aankoop onder opschortende voorwaarden, en een eventuele verkoopprijs gebaseerd op het aantal te realiseren wooneenheden	<a href="#">↗</a>
opstalrecht, onder opschortende voorwaarden owv onzekerheid tot bekomen van vergunning	<a href="#">↗</a>
cela dépend surtout des exigences du propriétaires : arbitrage à faire entre une vente rapide, engendrant plus de frais pour le promoteur (taxes, frais financiers) sans ajouter de valeur et vente à prix plus élevé.	<a href="#">↗</a>
aankoop onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een stedenbouwkundige uitvoerbare vergunning. eigenaars willen zo snel mogelijk hun geld voor hun eigendom/grond en stappen minder vaak in een langere periode van recht van opstal.	<a href="#">↗</a>
Aankoop opschortende voorwaarden	<a href="#">↗</a>

### Verzekeren van een zakelijk recht

Wordt er vandaag anders omgegaan met het innemen van een grondpositie in functie van de realiseerbaarheid van projecten in vergelijking met pakweg 15 jaar terug ?



N 47

Kan u uw antwoord nader toelichten?



N 28

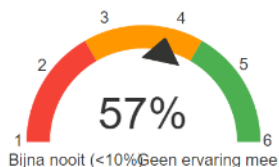
## Kan u uw antwoord nader toelichten?

Kan u uw antwoord nader toelichten?	Rapport
kwestie van snel te handelen en beslissing te nemen, rekening houden met wat minimaal realiseerbaar is, overige kan je beschouwen als bonus	<a href="#">↗</a>
in ons geval meestal wel ,	<a href="#">↗</a>
véél voorzichtiger, veel meer opschortende voorwaarden want niets is nog zeker qua ruimtelijke ordening.	<a href="#">↗</a>
risques plus importants qu'avant autorités qui se contredisent et manque de professionalisme davantage de recours contre les permis réglementation de plus en plus compliquée et changeante	<a href="#">↗</a>
incertitude sur la position des autorités sur le potentiel constrictive opposition des riverains etc	<a href="#">↗</a>
Veel ingewikkelder vandaag de dag, stedenbouw is vaak niet helder in communicatie en standpunt	<a href="#">↗</a>
Nog meer rekening houden met de risico's inzake vergunbaarheid.	<a href="#">↗</a>
Weinig of geen zekerheden meer	<a href="#">↗</a>
steeds opschortende voorwaarde	<a href="#">↗</a>
De realiseerbaarheid is meer ondergeschikt geworden door de schaarste op de grondenmarkt. Hierdoor wordt steeds meer risico genomen bij de aankoop in functie van de realiseerbaarheid.	<a href="#">↗</a>
We kopen zelden nog zonder opschortende voorwaarde. We duwen veel kosten richting de architect, en de architect moet een deel mee het risico nemen.	<a href="#">↗</a>
Les risques liés à l'acceptabilité du projet par les autorités et les riverains ont augmenté	<a href="#">↗</a>
Vergunningsrisico is veel groter, bouwen is duurder, kopers hebben minder geld > de risico's voor de ontwikkelaar zijn op alle vlakken groter. Veel van onze dossiers zitten vast gedurende maanden in vergunningsproces of na beroep van derden.	<a href="#">↗</a>
- er dient met veel meer eisen en regels rekening gehouden te worden zoals groenvoorziening, waterinfiltraties, woning type toets, richtlijnen kader verdichting enz..	<a href="#">↗</a>
We zijn veel voorzichter geworden omdat ervaring ons geleerd heeft dat de vergunningverlenende overheid steeds gemakkelijker terugkomt op eerder verklaarde mogelijkheden met de site in kwestie. Meestal worden de mogelijkheden steeds verder beperkt naar mate de gesprekken vorderen. Er wordt heel gemakkelijk teruggekomen om wat eerder werd 'toegezegd'.	<a href="#">↗</a>
We zijn 2 jaar actief	<a href="#">↗</a>
Jusqu'en 2022 il y avait plus de concurrence qu'il y a 15 ans , les propriétaires sont plus informés des valeurs , parfois mal informés suite à de mauvais points de comparaison ( notamment sur Immoweb) chacun croit qu'il détient une pépite et que le bénéfice du promoteur sera très important > le foncier a fortement augmenté .	<a href="#">↗</a>
Meer recht van opstal of opschortende voorwaarde door de grote onzekerheid inzake het behalen van een vergunning.	<a href="#">↗</a>
Risico op beroepsprocedures, wijzigende stedenbouwkundige visies, doorlooptijd tot bekomen vergunning nopen om onder opschortende voorwaarde te kopen waarbij de termijn voldoende lang gesteld wordt of wordt er beslist niet te kopen in bepaalde gemeentes gezien de moeilijkheidsgraad	<a href="#">↗</a>
ene keer duidelijker en vlotter, andere keer moeilijker	<a href="#">↗</a>
Het risico op een langlopende en/of onzekere vergunningsprocedure is dermate toegenomen, dat i) de meegenomen wordt in de aankoopstrategie en ii) een aantal potentiële projecten niet langer realiseerbaar worden.	<a href="#">↗</a>
Vroeger kon uitbreidingsgebied nog bouwgrond worden, maar nu is dit praktisch uitgesloten. En in een centrumstraat waar al appartementsgebouwen staan, is men niet zeker dat er nadien nog appartementen mogen bijkomen. Zie bijvoorbeeld de woningtypetoets in Kortrijk. Met dit instrument heeft het bestuur altijd de sleutel in handen.	<a href="#">↗</a>
De weinige projecten die we zonder opschortende voorwaarde aankochten, blijken allen een zéér moeilijk vergunningstraject te doorlopen. De visie is dan ook om met opschortende voorwaarde aan te kopen. De bidditdossiers en andere krijgen dus een lagere prioriteit. De verkoopprijzen in deze projecten worden toch ook te hoog ingesteld.	<a href="#">↗</a>
vroeger werd grond meestal aangekocht, vaak zonder opschortende voorwaarden	<a href="#">↗</a>
Nu is het een uitdaging van het bestuur om tegen te spartelen, 15 jaar terug waren ze tevreden met het project	<a href="#">↗</a>



Een ontwerpteam samenstellen  
 In welke mate speelt bij dit type projecten een strategische samenstelling van het ontwerpteam een rol (algemene reputatie, bekendheid bij de lokale overheid,...) ?

Een ontwerpteam samenstellen  
 In welke mate speelt bij dit type projecten een strategische samenstelling van het ontwerpteam een rol (algemene reputatie, bekendheid bij de lokale overheid,...) ?

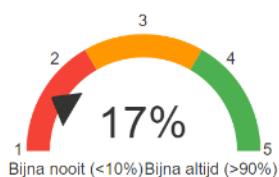


- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)
- Geen ervaring mee

N 47

Een ontwerpteam samenstellen  
 Is het opzetten van een al dan niet besloten ontwerpwedstrijd voor dit type projecten een manier van werken die wordt aangehouden ?

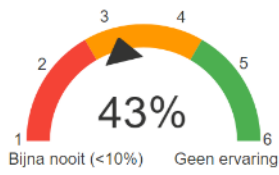
Een ontwerpteam samenstellen  
 Is het opzetten van een al dan niet besloten ontwerpwedstrijd voor dit type projecten een manier van werken die wordt aangehouden ?



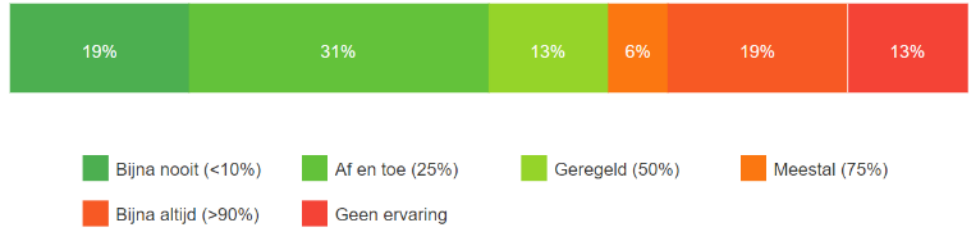
- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)

N 46

Draagt de aanstelling van een ontwerpteam via een wedstrijd bij aan de vlotheid van het voor- en vergunningstraject ?

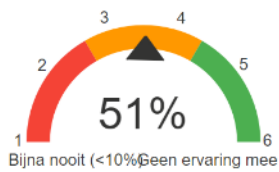


Draagt de aanstelling van een ontwerpteam via een wedstrijd bij aan de vlotheid van het voor- en vergunningstraject ?

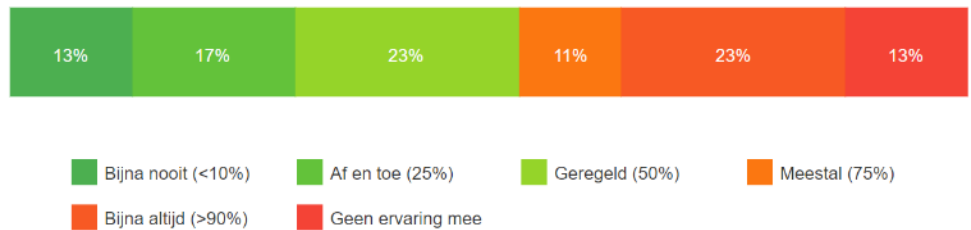


N 16

Een overlegorgaan samenstellen  
In welke mate speelt het samenstellen van een overlegorgaan tussen ontwikkelaar en vergunningverlenende overheid een rol bij dit type van projecten ?



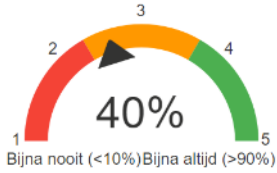
Een overlegorgaan samenstellen  
In welke mate speelt het samenstellen van een overlegorgaan tussen ontwikkelaar en vergunningverlenende overheid een rol bij dit type van projecten ?



N 47

Een overlegorgaan samenstellen  
 Heeft het opzetten van een overlegorgaan een impact bij het vlotter laten verlopen van een voortraject en/of vergunningstraject ?

Een overlegorgaan samenstellen  
 Heeft het opzetten van een overlegorgaan een impact bij het vlotter laten verlopen van een voortraject en/of vergunningstraject ?



- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)

N 41

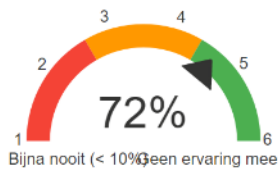
Een overlegorgaan samenstellen

Kunt u een inschatting maken van de gemiddelde tijdswinst als gevolg van het samenstellen van een overlegorgaan ?

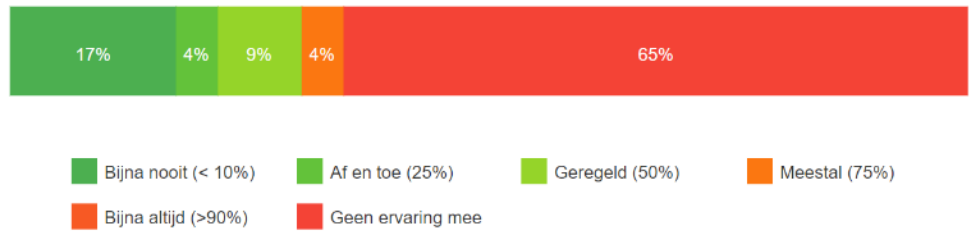
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	8	<div style="width: 26%;"></div>	26%
Tussen de 3 en 6 maanden.	13	<div style="width: 42%;"></div>	42%
Tussen de 6 en 12 maanden.	9	<div style="width: 29%;"></div>	29%
Tussen 1 en 2 jaar.	1	<div style="width: 3%;"></div>	3%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 31

Een brownfieldconvenant afsluiten  
 Is het afsluiten van een brownfieldconvenant soms van toepassing bij dit type projecten ?

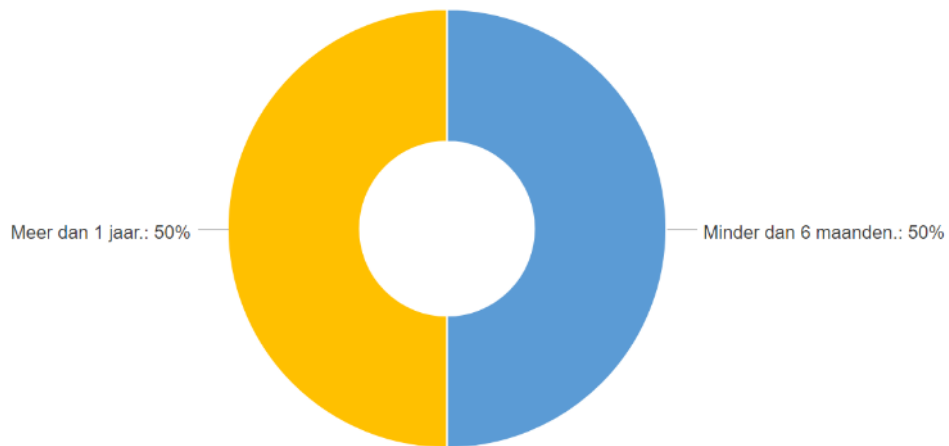


Een brownfieldconvenant afsluiten  
 Is het afsluiten van een brownfieldconvenant soms van toepassing bij dit type projecten ?






N 23

Een brownfieldconvenant afsluiten  
 Hoelang duurt het gemiddeld om tot een brownfieldconvenant te komen ?



N 8

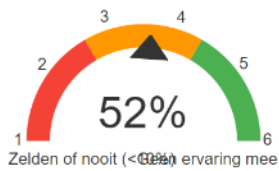
Kan u een inschatting maken van de gemiddelde tijdsduur in latere fases van het voor- en/of vergunningstraject als gevolg van het afsluiten van een brownfieldconvenant waarbij alle diensten in overleg dienen te gaan ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	5		63%
Tussen de 3 en 6 maanden.	0		
Tussen de 6 en 12 maanden.	0		
Tussen 1 en 2 jaar.	2		25%
Meer dan 2 jaar.	1		13%

N 8

Opmaak van een type van masterplan of schetsontwerp  
Is de opmaak van een type van masterplan van toepassing bij dit type projecten ?

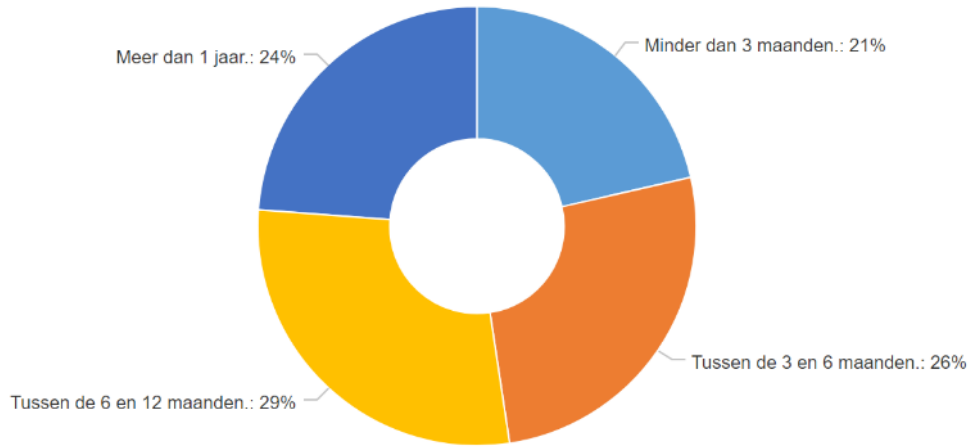
Opmaak van een type van masterplan of schetsontwerp  
Is de opmaak van een type van masterplan van toepassing bij dit type projecten ?



- Zelden of nooit (<10%)
- Soms (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)
- Geen ervaring mee

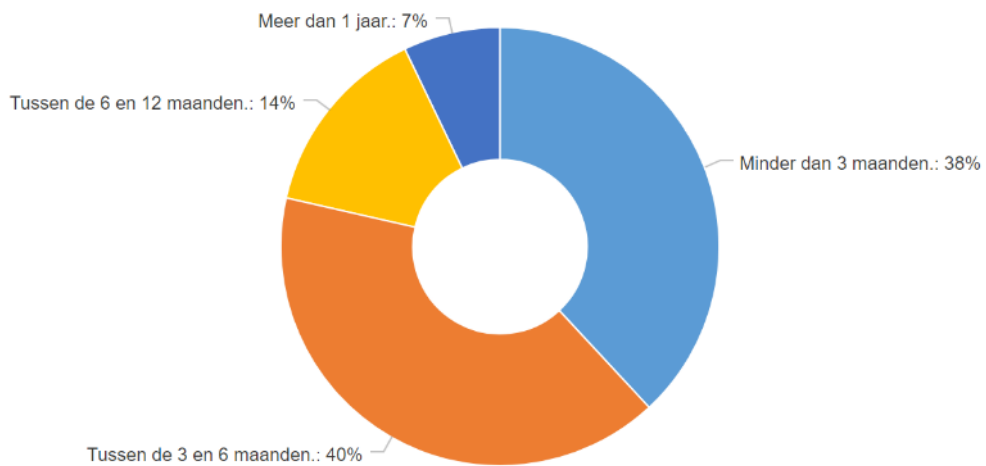
N 46

Opmaak van een masterplan of schetsontwerp  
Hoelang duurt gemiddeld de opmaak van een masterplan ?



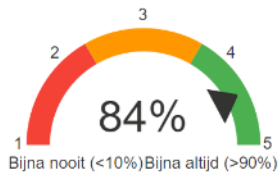
N 42

Opmaak van een masterplan of schetsontwerp  
Hoelang duurt gemiddeld de opmaak van een schetsontwerp ?



N 42

Definiëren van een bouwprogramma en ruimtelijk ontwerp  
 In welke mate wordt er bij de bepaling van het definitief programma van de vergunningsaanvraag rekening gehouden met de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid?

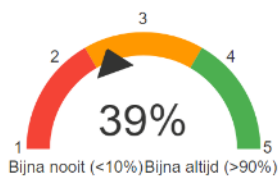


Definiëren van een bouwprogramma en ruimtelijk ontwerp  
 In welke mate wordt er bij de bepaling van het definitief programma van de vergunningsaanvraag rekening gehouden met de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid?



N 45

Definiëren van een bouwprogramma en ruimtelijk ontwerp  
 Beantwoorden in deze fase de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid aan een duidelijke visie voor dit type van projecten ?

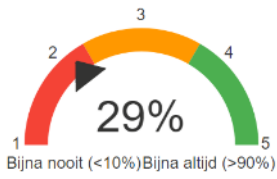


Definiëren van een bouwprogramma en ruimtelijk ontwerp  
 Beantwoorden in deze fase de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid aan een duidelijke visie voor dit type van projecten ?

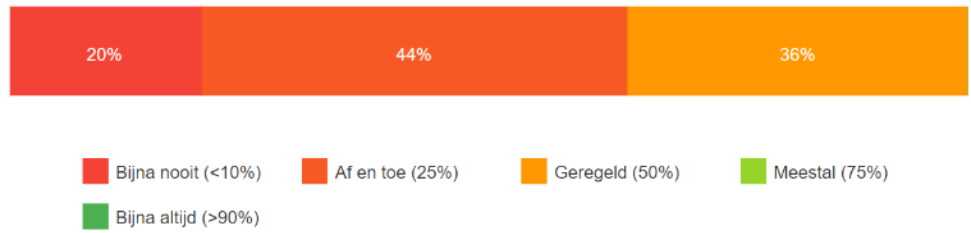


N 45

Zijn de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid eenduidig?

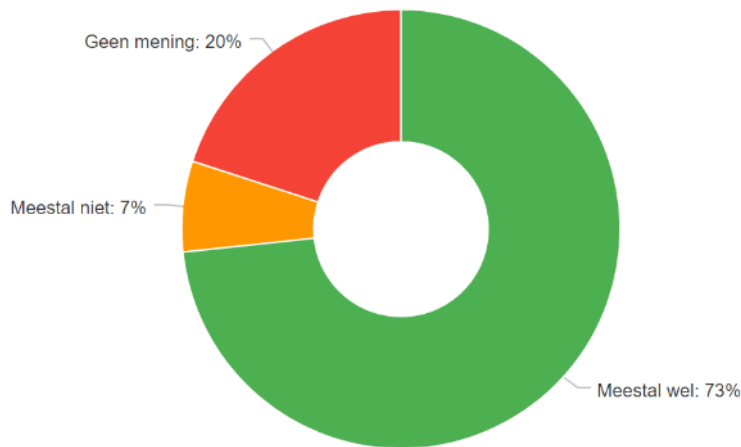


Zijn de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid eenduidig?



N 45

Houdt het gebrek aan eenduidigheid volgens u verband met een onvoldoende afstemming tussen de diensten onderling ?



N 45

Definiëren van een bouwprogramma en ruimtelijk ontwerp

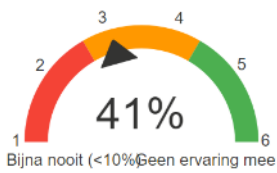
Kan u de gemiddelde impact inschatten van het gebrek aan afstemming aan de zijde van de



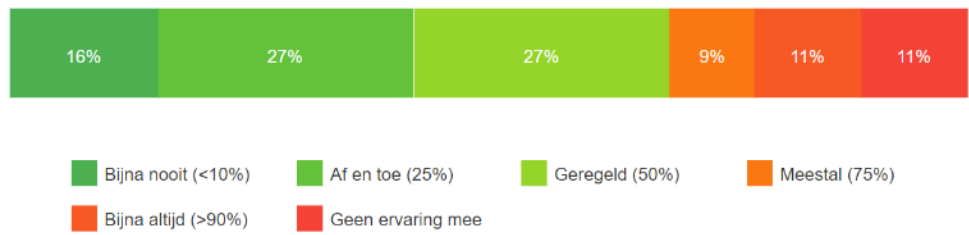
vergunningverlenende overheid op de doorlooptijd van het voor- en/of vergunningstraject van dit type van projecten ?

Geen gegevens gevonden

Burgerparticipatie  
In welke mate speelt het opzetten van burgerparticipatie een rol bij dit type projecten ?

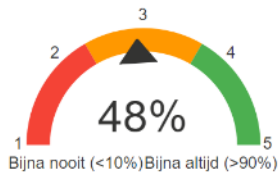


Burgerparticipatie  
In welke mate speelt het opzetten van burgerparticipatie een rol bij dit type projecten ?

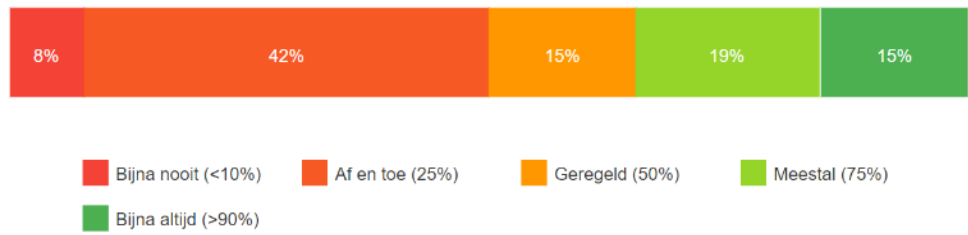


N 45

Burgerparticipatie  
Heeft het opzetten van burgerparticipatie een impact op het vlotte verloop van een voor- en vergunningstraject ?



Burgerparticipatie  
Heeft het opzetten van burgerparticipatie een impact op het vlotte verloop van een voor- en vergunningstraject ?



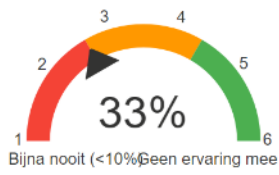
N 26

Burgerparticipatie  
Kunt u een inschatting maken van de gemiddelde tijdswinst die het gevolg is van het organiseren van burgerparticipatie of is eerder sprake van een verlenging van het traject ?

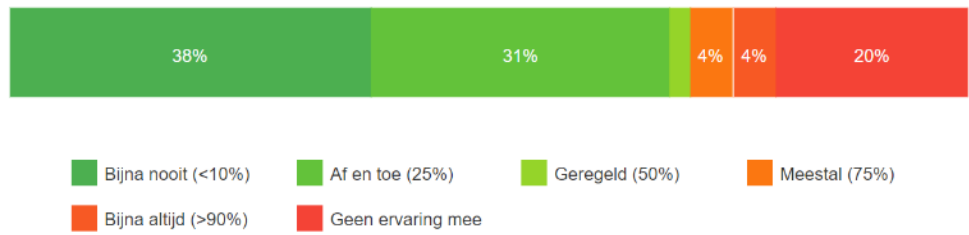
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	2		15%
Tussen de 3 en 6 maanden.	1		8%
Tussen de 6 en 12 maanden.	1		8%
Tussen 1 en 2 jaar.	2		15%
Meer dan 2 jaar.	0		
Er is eerder sprake van verlenging.	7		54%

N 13

Tijdelijk gebruik  
In welke mate speelt het onderzoeken van een tijdelijke invulling een rol bij dit type van projecten ?

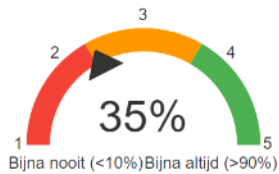


Tijdelijk gebruik  
In welke mate speelt het onderzoeken van een tijdelijke invulling een rol bij dit type van projecten ?

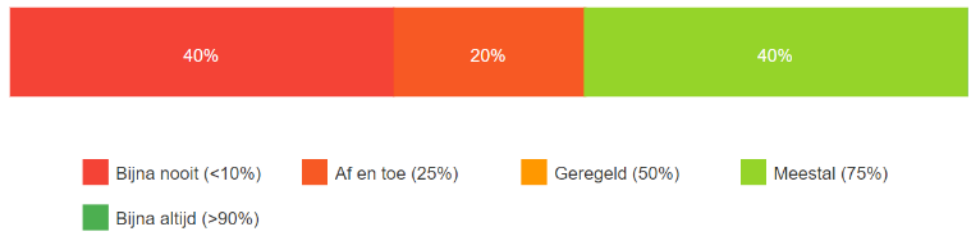


N 45

Tijdelijk gebruik  
Heeft het organiseren van een tijdelijke invulling een impact bij het vlotter laten verlopen van een voor- en vergunningstraject ?



Tijdelijk gebruik  
Heeft het organiseren van een tijdelijke invulling een impact bij het vlotter laten verlopen van een voor- en vergunningstraject ?



N 5

## Tijdelijk gebruik

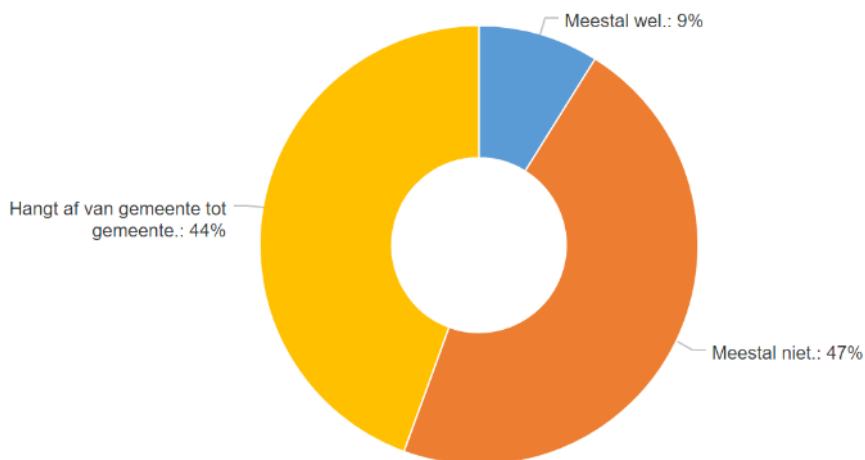
Kunt u een inschatting maken van de gemiddelde tijdswinst als gevolg van het organiseren van tijdelijk gebruik of is eerder sprake van een verlenging van het traject ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	2		40%
Tussen de 3 en 6 maanden.	1		20%
Tussen de 6 en 12 maanden.	0		
Tussen 1 en 2 jaar.	1		20%
Meer dan 2 jaar.	0		
Eerder verlenging.	1		20%

N 5

## Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

Zijn er duidelijke processen bij de vergunningverlenende overheid om tot een vooradvies te komen rond dit type van projecten ?



N 45

## Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

Zijn de projectvergaderingen die van toepassing zijn in het Vlaams Gewest, het Brussels Hoofdstedelijk

Gewest, en in bepaalde gevallen in het Waals Gewest, een efficiënte wijze om bij dit type van projecten te komen tot duidelijke richtlijnen ?



N 41

Kan u in de mate van belangrijkheid specificeren waarom dit instrument al dan niet efficiënt is bij het verkrijgen van duidelijke richtlijnen vanwege de overheden ?



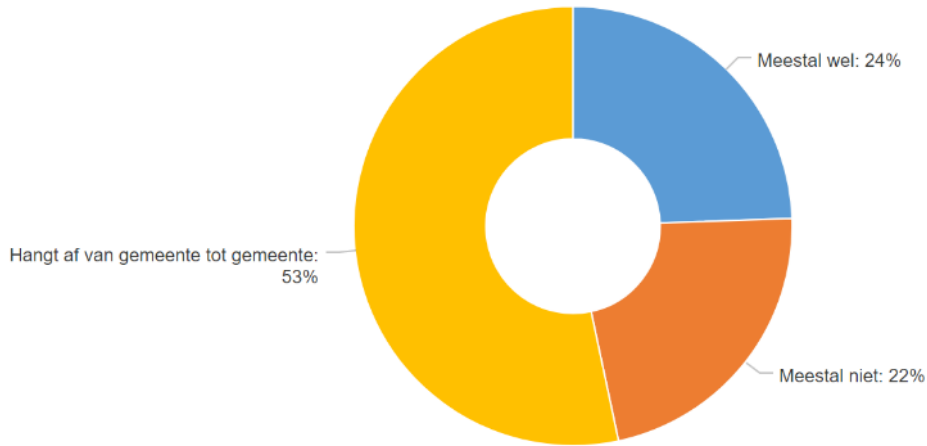
N 25

## Kan u in de mate van belangrijkheid specificeren waarom dit instrument al dan niet efficiënt is bij het verkrijgen van duidelijke richtlijnen vanwege de overheden ?

1	2	3	Rapport
afbakenen van het ruimtelijk kader is belangrijkst	beweegruimte tot haalbaarheid vh project	minder tijdverlies	<a href="#">🔗</a>
Hangt zeer sterk af van hoe de ambtenaar ingesteld is, zonder enig duidend diploma heeft die toch de grootste macht. Enkel zijn visie telt.			<a href="#">🔗</a>
sneller tot een concreet advies komen	mogelijkheid tot overleg/discussie over bepaalde zaken (wat per mail/telefoon moeilijk of ondenkbaar is)	wij adviseren ook zelf regelmatig de overheden!	<a href="#">🔗</a>
manque d'alignement entre les différentes autorités concernées (commune versus province)	changement dans le temps des interlocuteurs	changement de position au fil du temps auprès de la même autorité (manque de caractère contraignant du PV de réunion)	<a href="#">🔗</a>
l'orientation générale	la densité	les acces	<a href="#">🔗</a>
Alle neuzen in dezelfde richting	Kwalitatief project realiseren, zowel voor overheid als ontwikkelaar als toekomstige bewoner		<a href="#">🔗</a>
les différentes autorités remettent chacun leur avis de leur coté, avoir parfois des divergences	manque de fiabilité dans le temps des différentes		<a href="#">🔗</a>
Iedereen komt rond de tafel	Algemeen overzicht van richtlijnen - bepalen globaal kader		<a href="#">🔗</a>
wordt enkel toegepast voor grote projecten	niet relevant	geen eenduidigheid	<a href="#">🔗</a>
Projectvergaderingen lijken soms meer op brainstormsessies die nog meer complexiteit toevoegen aan een dossier, waarbij alle ambtenaren allerhande onrealistische zaken lanceren.	Gebrek aan daadkracht en bestuurskracht in deze vergaderingen zorgt er voor dat elke mening gerespecteerd wordt, terwijl ze vaak niet bindend zijn en de complexiteit doen toenemen. Vaak komen achteraf mails binnen van mensen die hun mond niet hebben opgedaan in vergadering en liever niemand wilden confronteren in de vergadering.	Projectvergaderingen samenroepen duurt soms maanden, en vaak gaan partijen die een bindende stem hebben op laatste moment hun kat sturen.	<a href="#">🔗</a>
Réunir les personnes concernées	Permet de défendre un point de vue et de convaincre des qualités de son projet	aspect négatif: Prend beaucoup de temps et au minimum 2 réunions de projet	<a href="#">🔗</a>
er is geen garantie dat de besissingen ook aangehouden blijven tijdens het vergunningsproces	instanties zijn het vaak oneens en de vergadering geeft geen eenduidig standpunt	impact van brandweer, buurtcomités e.d. wordt niet mee opgenomen	<a href="#">🔗</a>
geen éénduidigheid tussen de verschillende ambtenaren of diensten	weinig of geen éénduidige schriftelijke regels (vaak mondeling)	de zgn 'lange arm' is nog steeds van toepassing bij vele besturen	<a href="#">🔗</a>
omdat ze verplicht zijn binnen 60 dagen na aanvraag deze te organiseren (soms krijgen we gewoon geen gesprek vast)	omdat alle diensten betrokken zijn en advies geeft of gevraagd kan worden	omdat er een verslag gemaakt moet worden zodat nadien een dienst niet kan zeggen niet op de hoogte te zijn	<a href="#">🔗</a>
La pression des riverains, du politique peut faire changer les décisions, même lorsque des décisions ont été prises en concertation	En période prélectorale, les prises de décisions claires et définitives sont rares>les avis remis en cours de procédure peuvent fortement influencer les décisions.	Les différentes associations ont parfois beaucoup d'influence sur les prises de positions.	<a href="#">🔗</a>
Coordination des avis des différents services de par la présence de tout le monde autour de la table			<a href="#">🔗</a>
alle instanties dienen hun advies te geven	je kan in dialoog gaan op plenaire vergadering en kent hun standpunt en indien nodig project aanpassen	via het eindverslag heb je meer slaagkans op vergunning	<a href="#">🔗</a>
Niet efficiënt omwille van belangrijke impact politiek draagvlak	Niet efficiënt omwille van geen effect bij beroepsprocedures	Niet efficiënt omwille van wijzigende meningen	<a href="#">🔗</a>
alleen nuttig als de gemeente niet bekwaam is om de bezwaren van hun inwoners te counteren door een goeie motivatie van de geleverde vergunning.			<a href="#">🔗</a>
De samenstelling bestaat uit andere architecten die voornamelijk zich willen laten 'horen', het ego speelt hier een grote rol	De groep is vaak te groot -> tegengestelde visies, agenda-afstemming, vasthouden aan oude principes	Het idee van de projectontwikkelaar-graaijer bij het overheidspersoneel: er is geen enkele 'gun'factor	<a href="#">🔗</a>
overeenstemming bekomen tussen visie RO en politiek	in een persoonlijk overleg diensten/politiek overtuigen van de kwaliteiten van een project	ontwerp kan stelselmatig aangepast worden aan wensen van RO/politiek	<a href="#">🔗</a>
Avis des décideurs préalablement			<a href="#">🔗</a>
changement de contact	non respect des prescriptions arrêtées		<a href="#">🔗</a>
Ze zijn nooit voorbereid	Meestal wordt er geen zuiver antwoord gegeven en geantwoord met een open vraag	Niemand durft verantwoordelijkheid nemen	<a href="#">🔗</a>
in sommige gemeenten of steden is er een gebrek aan visie	in sommige gemeenten of steden is er geen consensus tussen de stedenbouwkundig ambtenaar en de politiek	als er een duidelijk BPA of RUP is loopt heel het proces tot omgevingsvergunning veel vlotter ('spelregels' zijn gekend)	<a href="#">🔗</a>

### Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

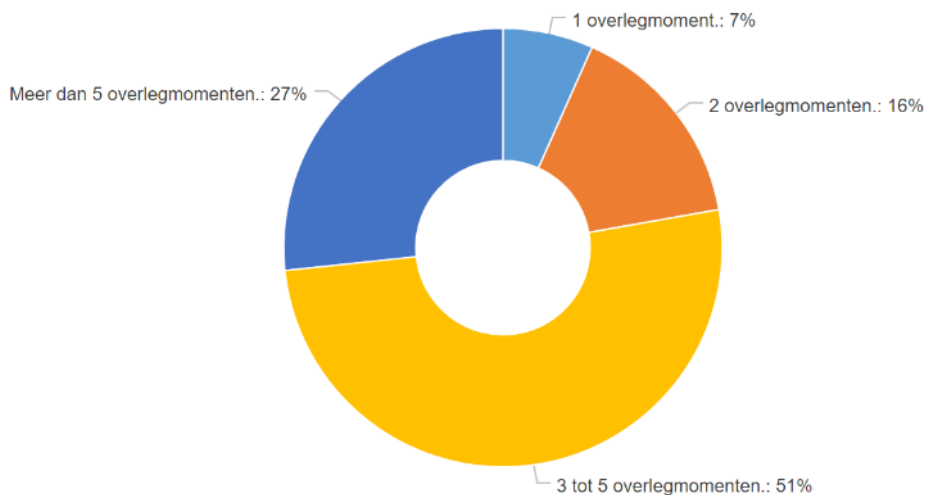
Ervaart u bij de voorbesprekingen voor dit type projecten een constructieve houding waarbij er voldoende uitwisseling is tussen de initiatiefnemers en hun adviseurs, en de vergunningverlenende overheid ?



N 45






### Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

Hoeveel overlegmomenten of projectvergaderingen met de vergunningverlenende overheid zijn er doorgaans vereist bij dit type projecten ?



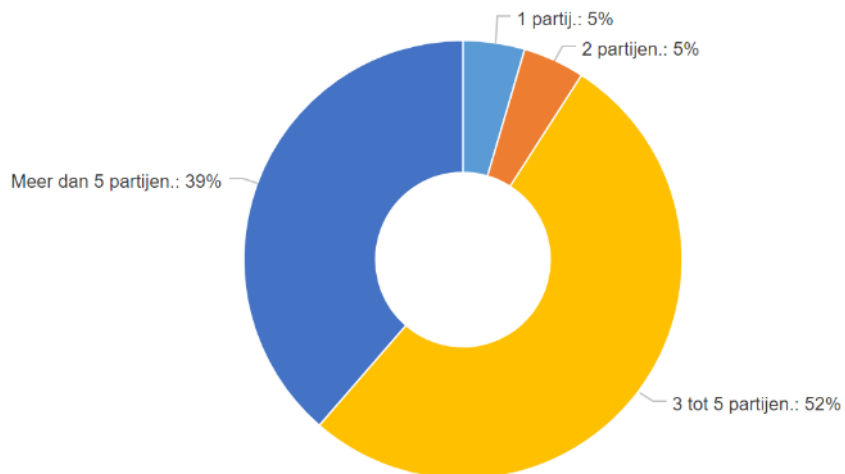
N 45

Kunt u een inschatting maken van de gemiddelde doorlooptijd van zo'n overlegtraject ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 1 maand.	2		4%
Tussen de 1 en 3 maanden.	1		2%
Tussen de 3 en 6 maanden.	12		27%
Tussen de 6 en 12 maanden.	14		31%
Meer dan 12 maanden.	16		36%

N 45

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
Hoeveel partijen buiten de vergunningverlenende overheid moeten doorgaans bij dit type project gecontacteerd worden (regionale administraties, nutsmaatschappijen, nooddiensten, ...) ?

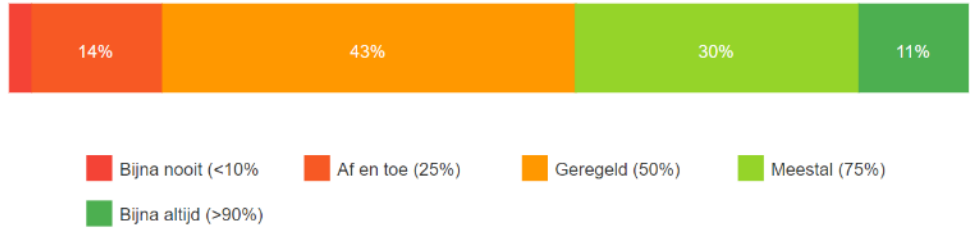
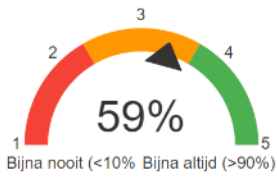


N 44



Krijgt u bij dit type projecten soms tegenstrijdige antwoorden vanuit verschillende (lokale) instanties ?

Krijgt u bij dit type projecten soms tegenstrijdige antwoorden vanuit verschillende (lokale) instanties ?



N 44

Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

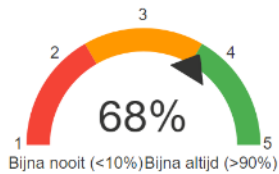
Kunt u een inschatting maken van de tijd die nodig is om tegenstrijdige antwoorden uit te klaren ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	9		20%
Tussen de 3 en 6 maanden.	19		43%
Tussen de 6 en 12 maanden.	10		23%
Tussen 1 en 2 jaar.	5		11%
Meer dan 2 jaar.	1		2%

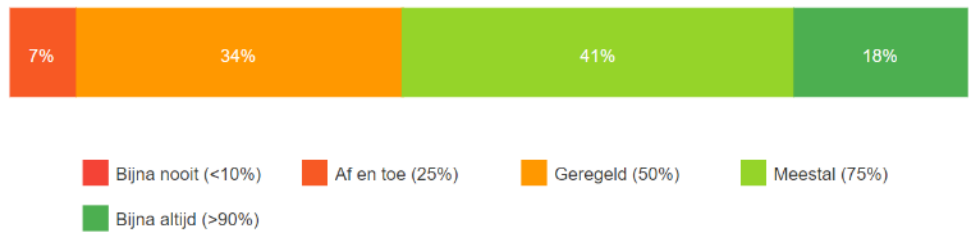
N 44

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

In welke mate wordt het vooradvies bij dit type van projecten mede ingegeven door moeilijk objectieerbare evaluatiecriteria als 'draagkracht', 'goede ruimtelijke ordening' en dergelijke ?



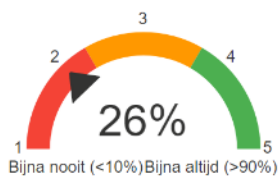
Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
In welke mate wordt het vooradvies bij dit type van projecten mede ingegeven door moeilijk objectieerbare evaluatiecriteria als 'draagkracht', 'goede ruimtelijke ordening' en dergelijke ?



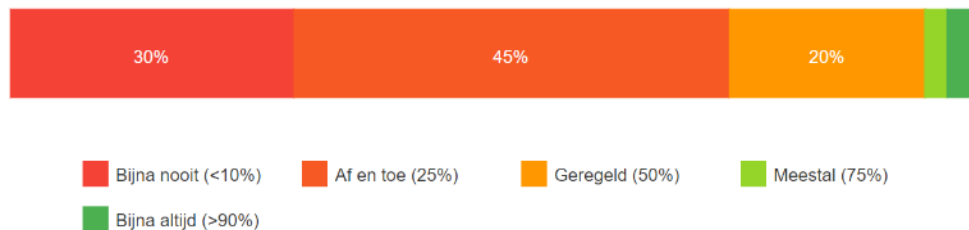
N 44

Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

In welke mate helpt een kwaliteitskamer bij het objectiveren bij het formuleren van een vooradvies ?



Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
In welke mate helpt een kwaliteitskamer bij het objectiveren bij het formuleren van een vooradvies ?

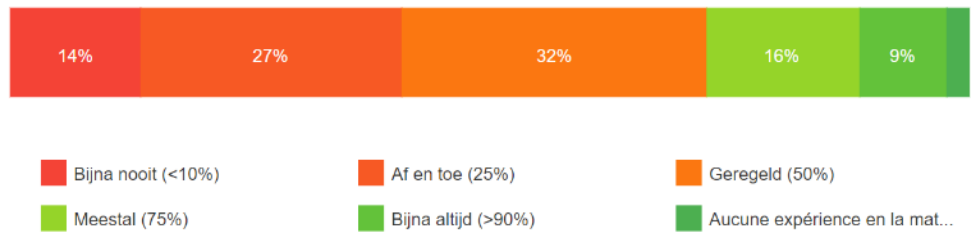


N 44

van Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

In welke mate gebeurt het bij dit type projecten dat de vergunningverlenende overheid andere plannen wenst te koppelen aan het project ?

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
In welke mate gebeurt het bij dit type projecten dat de vergunningverlenende overheid andere plannen wenst te koppelen aan het project ?



N 44

Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

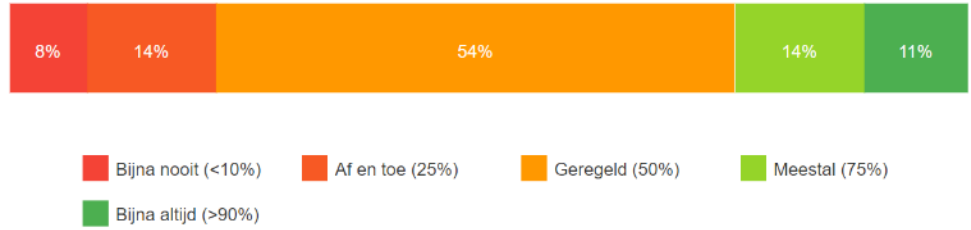
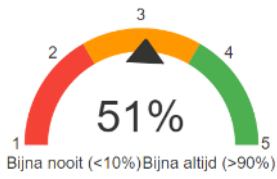
Kunt u het gemiddelde tijdsverlies inschatten van de koppeling van dit type projecten aan een openbaar programma van eisen tijdens het voortraject of gaat het eerder over tijdswinst ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	2		5%
Tussen de 3 en 6 maanden.	4		11%
Tussen de 6 en 12 maanden.	15		41%
Tussen 1 en 2 jaar.	9		24%
Meer dan 2 jaar.	3		8%
Eerder tijdswinst.	4		11%

N 37

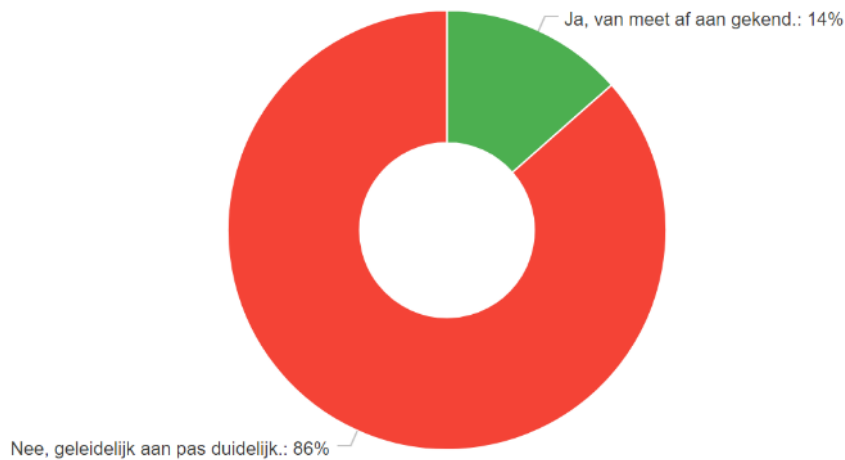
Wordt zo'n programma van eisen doorgaans als een stedenbouwkundige last opgelegd aan dit type van projecten ?

Wordt zo'n programma van eisen doorgaans als een stedenbouwkundige last opgelegd aan dit type van projecten ?



N 37

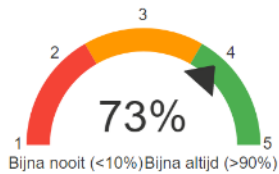
Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
Zijn deze stedenbouwkundige lasten meestal van meet af aan gekend of worden deze pas geleidelijk aan duidelijk tijdens het voortraject ?



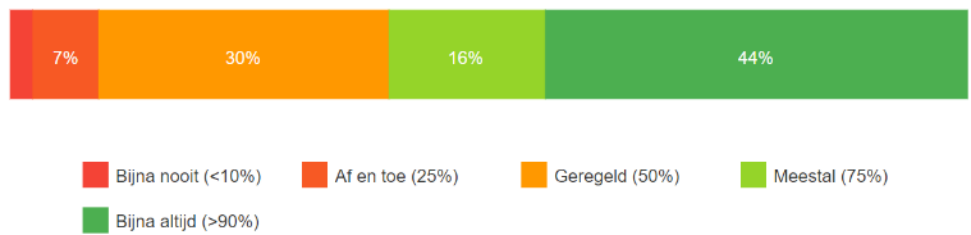
N 37

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

In welke mate hebben de voorbesprekingen met de vergunnende overheid een vermindering van de woningdichtheid (= het aantal wooneenheden) tot gevolg bij dit type van projecten?



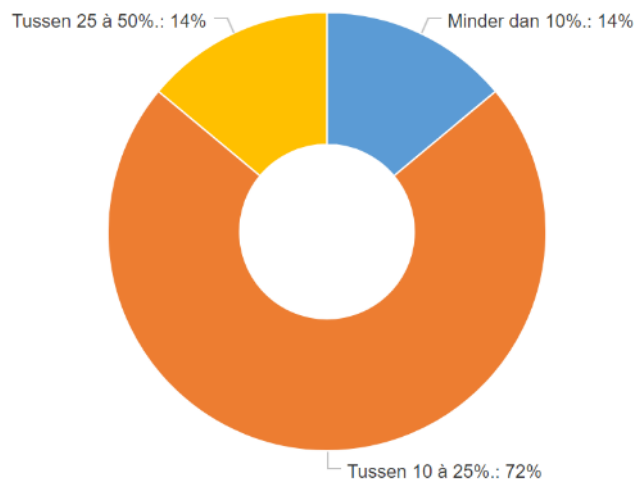
Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
 In welke mate hebben de voorbesprekingen met de vergunnende overheid een vermindering van de woningdichtheid (= het aantal wooneenheden) tot gevolg bij dit type van projecten?



N 43

Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

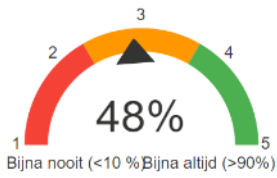
Kunt u de gemiddelde daling van de woningdichtheid (= het aantal wooneenheden) begroten in een percentage ?



N 43

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

Wordt er bij dit type projecten ingespeeld op een verwachte beperking van de voorgestelde woningdichtheid ?



Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
 Wordt er bij dit type projecten ingespeeld op een verwachte beperking van de voorgestelde woningdichtheid ?



- Bijna nooit (<10 %)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)

N 43

Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

Kunt u een inschatting maken van het tijdseffect dat een dergelijke insteek heeft op het voortraject ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	6	<div style="width: 14%; background-color: #4F81BD;"></div>	14%
Tussen de 3 en 6 maanden.	14	<div style="width: 33%; background-color: #4F81BD;"></div>	33%
Tussen de 6 en 12 maanden.	11	<div style="width: 26%; background-color: #4F81BD;"></div>	26%
Tussen 1 en 2 jaar.	9	<div style="width: 21%; background-color: #4F81BD;"></div>	21%
Meer dan 2 jaar.	3	<div style="width: 7%; background-color: #4F81BD;"></div>	7%


















N 43

Kunt u een inschatting maken van de impact die een dergelijke insteek heeft op het aantal te verwachten bezwaarschriften tijdens het vergunningstraject ?



N 17

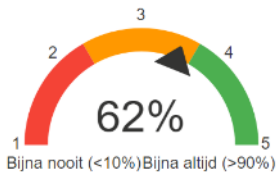
Kunt u een inschatting maken van de impact die een dergelijke insteek heeft op het aantal te verwachten bezwaarschriften tijdens het vergunningstraject ?

Kunt u een inschatting maken van de impact die een dergelijke insteek heeft op het aantal te verwachten bezwaarschriften tijdens het vergunningstraject ?	Rapport
dit is echt projectafhankelijk,	
nee	
meestal geen impact. Niettegenstaande vooradvies zijn bezwaren nog steeds massaal mogelijk én trekt de overheden bij het ontvangen van een bezwaar veel zijn advies terug in!	
peu d'impact	
meestal geen invloed	
Heeft geen impact op het aantal bezwaarschriften.	
We vermoeden dat er geen effect is op het aantal bezwaarschriften. wij gaan zelf ook anticiperen op bezwaren door inkijk, parkeerproblematiek of schaduw te vermijden, maar vaak dwingt de overheid ons tot zaken die de burens op stang jagen. Vb. we willen extra parkeerplaatsen voorzien waar de vraag hoog is (maar de overheid wil het net beperken) of we willen een luxueuze architectuur realiseren in een residentiële omgeving (maar overheid wil net 'sobere' architectuur).	
Je pense que cela n'a pas d'impact	
Niet in te schatten - bezwaarschriften zijn tegenwoordig vaak principieel, wat we ook doen, er komt altijd wel een bezwaar van bepaalde organisaties. Hun eisen zijn vaak onredelijk, dus daar kunnen we zeker niet aan voldoen.	
neen	
het spreekt voor zich dat hoe lager de dichtheid, hoe meer draagvlak bij de buurt maar dit staat vaak haaks op de haalbaarheid en betaalbaarheid van het project en de huidige visie van verdichten (RR of bv hogere bouwvolumes gekoppeld aan meer publiek groen)	
hoe meer vooroverleg en participatie hoe minder bezwaarschriften	
Eerder beperkte impact aangezien zelfs één enkel bezwaarschrift en beroepsprocedure voldoende is om een vertraging te hebben.	
Dit heeft quasi geen impact. De gedragenheid van het project wordt niet ondervangen door een vooroverleg. Meestal riskeert men een lang doorgesproken project alsnog te verliezen omdat de overheid ineens zijn staart intrekt.	
Meestal gaat hier de bal rollen. 30% impact financieel en 80% tijd	
Faible	
moeilijk, gezien de impact van bezwaren door de burens moeilijk in te schatten valt. Meestal gaat het over inkijk of mobiliteit bij de bezwaren van burens.	



Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

In welke mate draagt een goed uitgewerkt voortraject bij tot een vlotter verloop van het dossier in het vergunningsstadium ?



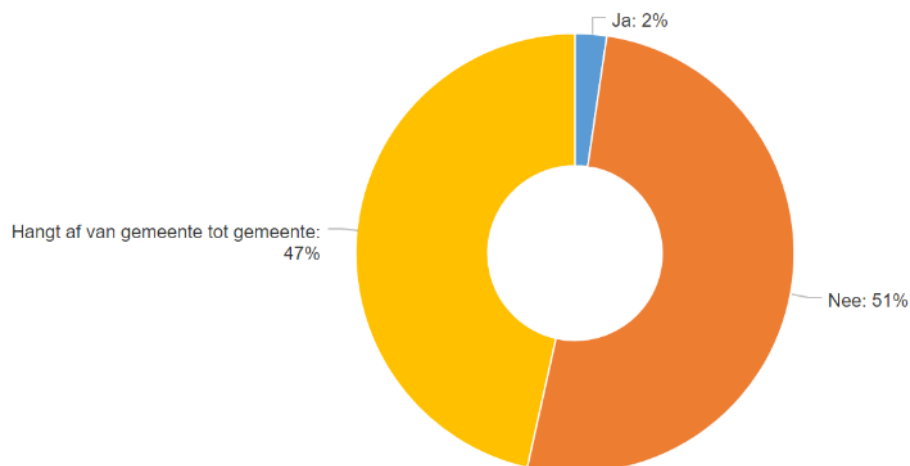
Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
In welke mate draagt een goed uitgewerkt voortraject bij tot een vlotter verloop van het dossier in het vergunningsstadium ?



N 43

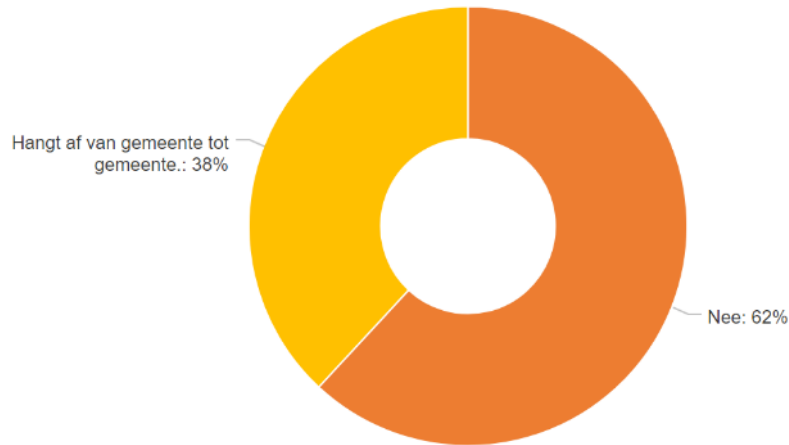
Verkrijgen van een voorakkoord

Wordt bij dit type van projecten een officieel voorakkoord door de vergunnende overheid verleend?



N 43

Verkrijgen van een voorakkoord In welke mate wordt nog gebruik gemaakt van een stedenbouwkundig attest nr. 2 ?



N 21

Verkrijgen van een voorakkoord

Indien geen stedenbouwkundig attest nr. 2 wordt aangevraagd, welke vorm neemt dit voorakkoord dan meestal aan bij dit type van projecten ?



N 13

## Verkrijgen van een voorakkoord

Indien geen stedenbouwkundig attest nr. 2 wordt aangevraagd, welke vorm neemt dit voorakkoord dan meestal aan bij dit type van projecten ?

Verkrijgen van een voorakkoord Indien geen stedenbouwkundig attest nr. 2 wordt aangevraagd, welke vorm neemt dit voorakkoord dan meestal aan bij dit type van projecten ?	Rapport
niet-bindende goedkeuring door voorlegging aan/in schepencollege of minsten schepen van ruimtelijke ordening.	<a href="#">↗</a>
Via mail-verslaggeving	<a href="#">↗</a>
rdv avec les autorités => accords verbaux parfois des accords écrits par mail	<a href="#">↗</a>
mondeling	<a href="#">↗</a>
een akkoord van de stedenbouwkundige ambtenaar of een 'principeakkoord' van het college. Een SA2 hebben we al veel aangevraagd, maar zelden verkregen. In vele gevallen wordt het zelf nooit integraal behandeld en blijft het onbeantwoord. Wij hebben zelf al een SA2 integraal en positief doorgelopen met diensten en het werd door schepen RO van de agenda gehaald en nooit op college gebracht.	<a href="#">↗</a>
mondeling of soms een email	<a href="#">↗</a>
avis du collège et des services ou de la CCATM	<a href="#">↗</a>
beslissing college van burgemeester en schepenen	<a href="#">↗</a>
Een stedenbouwkundig attest kan niet worden bestreden ingeval van een negatief advies. Wij vragen dit dan ook niet aan.	<a href="#">↗</a>
goodwill en vertrouwen	<a href="#">↗</a>
- avis de principe du Collège - rapport de réunion de projet - avis du service urbanisme	<a href="#">↗</a>
ofwel een mondelinge bespreking met de stedenbouwkundige ofwel komt het eens voor in het schepencollege en vernemen we zo of er bepaalde opmerkingen zouden zijn	<a href="#">↗</a>
Realisatieconvenant	<a href="#">↗</a>

N 13

Wat ervaart u als het grootste struikelblok binnen het kader van de voorbesprekingen van dit type projecten ?

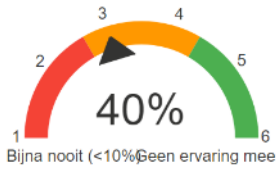


N 14

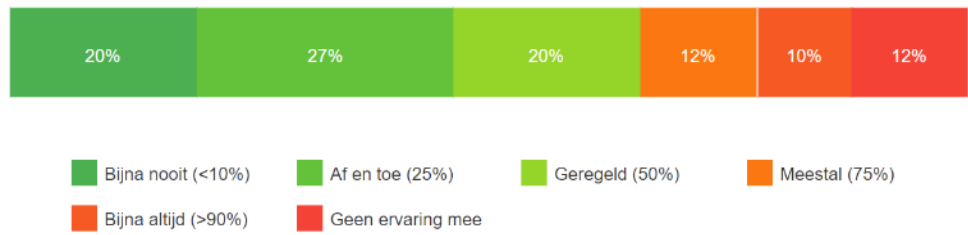
## Wat ervaart u als het grootste struikelblok binnen het kader van de voorbesprekingen van dit type projecten ?

Wat ervaart u als het grootste struikelblok binnen het kader van de voorbesprekingen van dit type projecten ?	Rapport
De 'visie' van de ruimtelijke ambtenaar die het commerciële plaatje al op voorhand uitgerekend heeft zonder rekening te houden met alle risico's en inspanningen die we als 'investeerders' wensen te riskeren. Vroeger was er eenduidig een bouwwetgeving in ons land, de 'visie' van de ambtenaar overstijgt die momenteel.	
Veel stedenbouwkundige ambtenaren zijn niet aan verdichting, niet aan appartementsgebouwen en voelen we continu tegenwerking. Daarnaast durft de politiek zijn visie niet (meer) doorduwen bij zijn ambtenaren waardoor dossiers blijven hangen of geweigerd worden niettegenstaande voorafgaand akkoord van de politiek.	
Neuzen niet in dezelfde richting bij de diverse overheden; afwezigheid van ambtenaren en uitblijven van feedback van ambtenaren	
pas de fiabilité entre l'avis préliminaires et les décisions prises en cours de procédure de demande de permis	
duidelijkheid	
Binnen administratie heeft iedereen een eigen mening, een persoonlijk belang (vb. woont zelf in de straat) en zit de administratie op een heel andere lijn dan het college (die vb. net het omgekeerde wil). Beleid is ontransparant, de regels worden ultrastrikt of ultrasoepel behandeld per project om een bepaald beleid te voeren. Sommige zaken kunnen juridisch niet afgedwongen worden, door gebrek aan geldig stedenbouwkundig voorschrift. Het invoeren van het voorschrift is dan weer nadelig voor andere 'gewenste' projecten, waardoor met het liever ad hoc bepaalt.	
het ontbreken van visie binnen kleine gemeenten	
Ce sont des avis non engageant qui sont parfois remis en cause suite aux enquêtes publiques ou avis des autres autorités qui ne sont pas consultés au moment des avis préalable ( ex la cellule Gyser, la RW ...) ... les différents partis politiques du Collège de s'accordent pas nécessairement sur les avis remis et les remettent en question au moment des permis.	
tijdsdruk	
- verschillende visies bij de medewerkers van de dienst stedenbouw - onvoldoende kennis over de uitdagingen die ons te wachten staan - wijzigingen in regelgeving (bvb. pluviale kaarten)	
verschillende visie tussen politiek en ambtenaren RO; verkiezingen die in aantocht zijn (meestal start die invloed tot +/- 1.5 jaar voor de verkiezingen)	
- peur de l'autorité locale compétente par rapport aux réactions du voisinage du projet	
Een gebrek aan visie binnen de gemeente/stad. Wil men, zoals de bouwmeester aangeeft, verdichten in het centrum of niet.	
Het continu bijvragen van bepaalde zaken, het wijzigen van het programma, het niet eens zijn tussen ambtenaren en politiek, het continu terugkoppelen naar schepencolleges en gevoro's, het continu opentrekken van de paraplu	

Opmaken van regelgevend inrichtingsplan  
 In welke mate is de opmaak van een nieuw regelgevend inrichtingsplan nodig bij dit type projecten ?



Opmaken van regelgevend inrichtingsplan  
 In welke mate is de opmaak van een nieuw regelgevend inrichtingsplan nodig bij dit type projecten ?



N 41

Opmaken van een regelgevend inrichtingsplan

Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is om een dergelijk plan op te stellen en te laten goedkeuren ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	4		10%
Tussen de 3 en 6 maanden.	11		27%
Tussen de 6 en 12 maanden.	9		22%
Tussen 1 en 2 jaar.	6		15%
Meer dan 2 jaar.	11		27%

N 41

Hebt u de indruk dat de bestaande regelgevende planningsinstrumenten beantwoorden aan de behoeften die er zijn bij dit type van projecten? Kan u dit antwoord toelichten ?

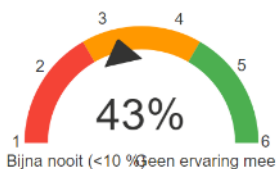
Geen gegevens gevonden

Hebt u de indruk dat de bestaande regelgevende planningsinstrumenten beantwoorden aan de behoeften die er zijn bij dit type van projecten? Kan u dit antwoord toelichten ?

Geen gegevens gevonden

MER of MOBER opstellen  
In welke mate is de opmaak van een MER of MOBER nodig bij dit type projecten ?

MER of MOBER opstellen  
In welke mate is de opmaak van een MER of MOBER nodig bij dit type projecten ?








- Bijna nooit (<10 %)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)
- Geen ervaring mee

N 41

## MER of MOBER opstellen

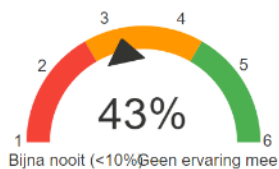
Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is om een MER of MOBER op te stellen ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	11		27%
Tussen de 3 en 6 maanden.	8		20%
Tussen de 6 en 12 maanden.	16		39%
Tussen 1 en 2 jaar.	5		12%
Meer dan 2 jaar.	1		2%

N 41

Verkavelingsvergunning  
In welke mate is de opmaak van een verkavelingsaanvraag van toepassing bij dit type projecten ?

Verkavelingsvergunning  
In welke mate is de opmaak van een verkavelingsaanvraag van toepassing bij dit type projecten ?



N 41

## Verkavelingsvergunning

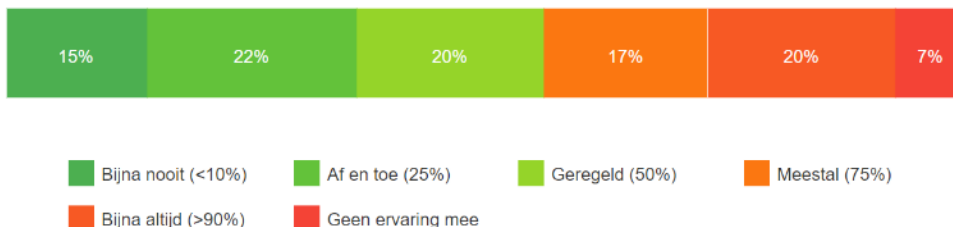
Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is om een aanvraag voor verkavelingsvergunning op te stellen?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	2		5%
Tussen de 3 en 6 maanden.	11		27%
Tussen de 6 en 12 maanden.	13		32%
Tussen 1 en 2 jaar.	11		27%
Meer dan 2 jaar.	4		10%

N 41

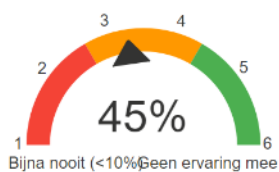
Aanvraag vergunning die wegniswerken omvat of enkel hierop betrekking heeft  
In welke mate heeft bij dit type projecten de vergunningsaanvraag ook betrekking op wegeaanleg en is een voorafgaande gemeenteraadsbeslissing over de zaak der wegen vereist of is de opmaak van een afzonderlijke vergunningsaanvraag die enkel hierop betrekking heeft van toepassing?

Aanvraag vergunning die wegniswerken omvat of enkel hierop betrekking heeft  
In welke mate heeft bij dit type projecten de vergunningsaanvraag ook betrekking op wegeaanleg en is een voorafgaande gemeenteraadsbeslissing over de zaak der wegen vereist of is de opmaak van een afzonderlijke vergunningsaanvraag die enkel hierop betrekking heeft van toepassing?



■ Bijna nooit (<10%)   
 ■ Af en toe (25%)   
 ■ Geregeld (50%)   
 ■ Meestal (75%)  
■ Bijna altijd (>90%)   
 ■ Geen ervaring mee





N 41





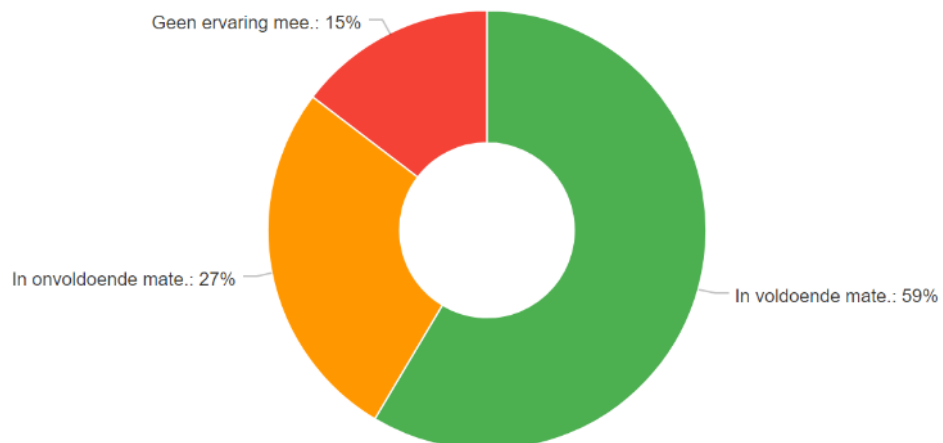
Aanvraag vergunning die wegeniswerken omvat of enkel hierop betrekking heeft

Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is wanneer wegeniswerken dienen goedgekeurd te worden ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	3		7%
Tussen de 3 en 6 maanden.	12		29%
Tussen de 6 en 12 maanden.	16		39%
Tussen 1 en 2 jaar.	10		24%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 41

In welke mate hebt u een zicht op het al dan niet noodzakelijk zijn bij dit type projecten van een openbaar onderzoek bij de opmaak van de nodige vergunningsaanvragen of bij het voorafgaandelijk goedkeuren van een nieuw bestemmingsplan ?



N 41









Kan u uw antwoord toelichten ?

# openbaar onderzoek

duidelijk  
réclamations vaak





N 9

Kan u uw antwoord toelichten ?

Kan u uw antwoord toelichten ?	Rapport
niet van toepassing tot op vandaag	
In veel gevallen wordt een openbaar onderzoek gevoerd, terwijl het juridisch niet noodzakelijk is. Men wil dit vaak lanceren om toch maar de burger eens te horen.	
Regels voor openbaar onderzoek zijn duidelijk	
Het is ingewikkelde materie die niet altijd eenduidig wordt opgesteld. Vaak komen er zulke vragen uit onverwachte hoek.	
suivant les Communes , il y a de la transparence ou moins .. soit on reçoit juste les affiches et les résumés des réclamations , soit parfois on peut participer à l'analyses des réclamations	
wetgevend kader is duidelijk	
kennis en ervaring	
de regelgeving geeft aan wat wanneer nodig is	
er wordt tegenwoordig altijd een openbaar onderzoek ingesteld, zodat men weet of er bezwaren zouden zijn. Het is dan ook te gemakkelijk om in beroep te gaan tegen een vergunning, waardoor men dit probeer te vermijden door voorafgaandelijk al te weten wat de gevoeligheden zijn.	

N 9

Kan u een inschatting maken van de extra tijd die nodig is bij het verplicht doorlopen van een openbaar onderzoek bij een voorbereidende stap van het indienen van een bouw- of omgevingsvergunning ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	14		35%
Tussen de 3 en 6 maanden.	18		45%
Tussen de 6 en 12 maanden.	6		15%
Tussen 1 en 2 jaar.	2		5%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 40

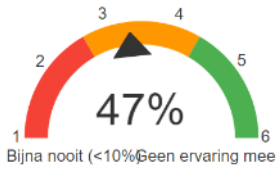
Hebt u suggesties omtrent het verhogen van de efficiëntie van de openbare onderzoeken die nodig zijn bij de voorbereidende stappen bij het indienen van een bouw- of omgevingsvergunning ?

Geen gegevens gevonden

Hebt u suggesties omtrent het verhogen van de efficiëntie van de openbare onderzoeken die nodig zijn bij de voorbereidende stappen bij het indienen van een bouw- of omgevingsvergunning ?

Geen gegevens gevonden

Archeologienota opstellen  
In welke mate is de opstelling van een archeologienota van toepassing bij dit type projecten ?



Archeologienota opstellen  
In welke mate is de opstelling van een archeologienota van toepassing bij dit type projecten?



- Bijna nooit (<10%)
- Soms (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)
- Geen ervaring mee

N 40

Archeologienota opstellen

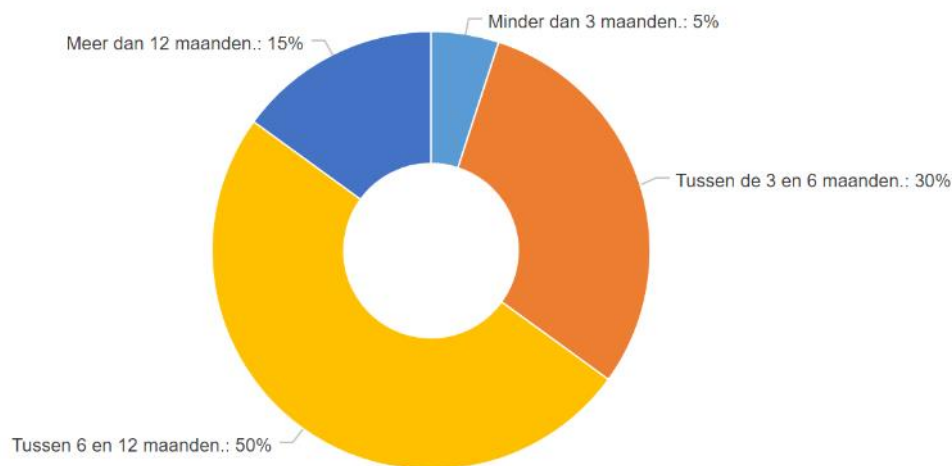
Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is om een archeologienota op te stellen ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	27	<div style="width: 68%;"></div>	68%
Tussen de 3 en 6 maanden.	11	<div style="width: 28%;"></div>	28%
Tussen de 6 en 12 maanden.	2	<div style="width: 5%;"></div>	5%
Tussen 1 en 2 jaar.	0		
Meer dan 2 jaar.	0		

N 40

## Bouw -of omgevingsvergunning voorbereiden

Wat is uw inschatting van de tijd die gemiddeld nodig is om een eerste bouw- of omgevingsvergunning voor te bereiden bij dit type van projecten ?



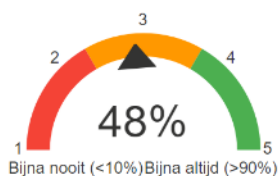
N 40

## Bouw -of omgevingsvergunning voorbereiden

In welke mate wordt er bij dit type projecten rekening gehouden met het moeten herzien van de aanvraag voor bouw- of omgevingsvergunning ?

## Bouw -of omgevingsvergunning voorbereiden

In welke mate wordt er bij dit type projecten rekening gehouden met het moeten herzien van de aanvraag voor bouw- of omgevingsvergunning ?







Tot

N 40

## Bouw -of omgevingsvergunning voorbereiden

Kan u een inschatting maken van de gemiddelde verlenging van het voortraject die het indienen van een

gewijzigde of nieuwe aanvraag voor bouw of omgevingsvergunning voor dit type van projecten met zich meebrengt ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	4		11%
Tussen de 3 en 6 maanden.	16		46%
Tussen de 6 en 12 maanden.	11		31%
Tussen 1 à 2 jaar.	4		11%
Meer dan 2 jaar.	0		

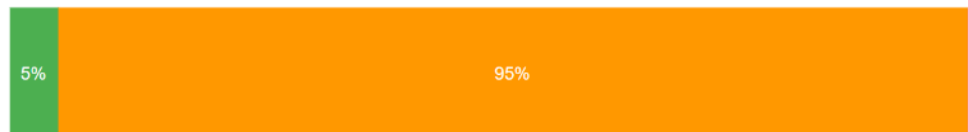
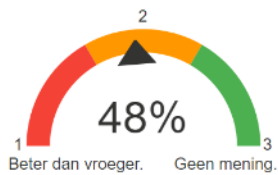
N 35




Globaal

Hoe schat u het gewicht van de administratieve last die van toepassing is bij de voorbereiding van de bouw- of omgevingsvergunning voor dit type van projecten in ?

Globaal

Hoe schat u het gewicht van de administratieve last die van toepassing is bij de voorbereiding van de bouw- of omgevingsvergunning voor dit type van projecten in ?

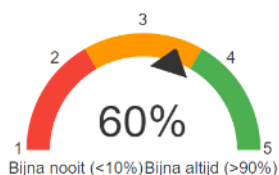


 Beter dan vroeger.  Steeds zwaarder.  Geen mening.

N 40

In welke mate draagt de administratieve complexiteit van het vergunningstraject bij aan het maken van fouten aan de zijde van de initiatiefnemer ?

In welke mate draagt de administratieve complexiteit van het vergunningstraject bij aan het maken van fouten aan de zijde van de initiatiefnemer ?



- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)























N 38

In hoeverre leiden deze fouten tot het verlengen van de doorlooptijd van het vergunningstraject achteraf? Kan u uw antwoord kort toelichten ?



N 22

In hoeverre leiden deze fouten tot het verlengen van de doorlooptijd van het vergunningstraject achteraf? Kan u uw antwoord kort toelichten ?

In hoeverre leiden deze fouten tot het verlengen van de doorlooptijd van het vergunningstraject achteraf? Kan u uw antwoord kort toelichten ?	Rapport
volgens mij gaat het minder om ' de fout' eerder om te weinig informatie, 'tools' die door de overheid worden aangereikt	
project word afgekeurd en de aanpassingen die opgelegd worden moeten opnieuw het volledige traject doorlopen ,	
bijna bij iedere bouwaanvraag krijgen we bijkomende vragen van de vergunningverlenende overheid en wordt de termijn voor het volledig- en ontvankelijk verklaren uitgesteld met 1 tot 2 maand. We hebben ook de indruk dat die mogelijkheid meer en meer misbruikt wordt om de vergunningstermijn te verlengen wegens ofwel tijdsgebrek bij de omgevingsambtenaren ofwel het niet durven positief beoordelen van het dossier ovw schrik dat er ook maar 1 inwoner er iets op tegen zou hebben. Ook soms de interne discussies tussen ambtenaren en politiek zorgen dat het dossier blijft 'hangen'.	
il faut corriger les documents, ce qui prend du temps	
Heel vaak aanvraag tot 'wijziging projectinhoud' vanwege de overheid. Hiervoor wordt steeds min. 1 maand voorzien waardoor de ambtenaar nog eens extra tijd krijgt om het dossier volledig&ontvankelijk te verklaren.	
nous passons systématiquement par un avocat pour relire les dossiers d'introduction de permis. avant on ne prenait jamais d avocat	
Sinds de introductie van de omgevingsvergunning die bestaat uit de luiken: stedenbouw, milieu, exploitatie en natuur moet een aanvraag van een bouwvergunning voldoen aan 4 x zoveel adviezen .... 4 x meer kans om te mislukken.	
opschorting van termijn vergunning	
deze fouten leiden toch tot een termijnsverlenging van 1 tot 2 maand.	
Afhankelijk van hoe de administratie omgaat met de aanvraag. Soms wordt via de dienst een kleine wijziging gevraagd, maar vaker wordt gewoon heel het proces doorlopen en op einde geweigerd waardoor je helemaal opnieuw moet beginnen. Vaak lijkt ons dit een bewuste strategie.	
Il s'agit quasi toujours de remarques sur la complétude du dossier de la part de l'administration. Bien souvent, ces remarques ne sont pas justifiées ou ne justifient pas un dossier incomplet empêchant la bonne poursuite de la procédure	
Indien er een attest van onvolledig dossier wordt afgeleverd is er tijd nodig om stukken aan te vullen. Groter probleem zijn de fouten die door de overheid zelf gemaakt worden als gevolg van de complexiteit van regelgeving en dossiers > dit leidt tot beroepen bij de Raad van State waar de vergunning dan geschorst wordt omwille van procedure- of administratieve fouten	
Ingediende bouwaanvragen voor grote en complexe projecten worden bijna nooit onmiddellijk ontvankelijk verklaard. De termijnen om nieuwe of bijkomende stukken in te dienen vertragen het vergunningstraject.	
On est obligé de se faire assister par des bureaux de conseils, des juristes pour relire les dossiers avant dépôt, voir même préparer les notes, les argumentaires .... Si une commune ne peut traiter le dossier dans les temps, elle trouvera toujours une faille soit pour déclarer incomplet soit pour refuser sans se prononcer sur le fond . on a déjà eu des refus pour une cote manquante sur un plan de voirie alors qu'elle se trouvait sur le plan suivant ..	
dit leidt makkelijk tot 2 à 3 maand verlenging	
De wetgeving is dermate complex geworden dat het maken van fouten nog amper te vermijden is.	
zowel de overheid als de aanvrager maken fouten mbt het procedureverloop. Administratieve lussen zijn eerder de regel dan de uitzondering	
tijdens de periode van volledigheidverklaring worden deze fouten meestal ontdekt. de termijn wordt dan steeds met een 10-tal dagen verlengd per ontdekte onvolkomenheid	
Als je er bijna bent, dan komt er terug iemand zijn hoofd boven water steken met een eigen visie	
- si les modifications/corrections apportées au dossier nécessitent une nouvelle annonce de projet. - toute modification du dossier déposé implique une remise à zéro des délais de rigueur, en Wallonie.	
als er een fout is gebeurd, zal dit meestal een ontbrekend document of nota zijn of een plannetje. Dit wordt dan opgevraagd tijdens de periode van controle van volledigheid en ontvankelijkheid. Afhankelijk van het tijdstip van de vraag wordt dit nog binnen de periode van 30 dagen toegevoegd, maar als de vraag op dag 29 binnen komt, wordt de periode verlengd met een maand. Het lijkt alsof sommige besturen er een 'sport' van maken om op dag 29 een vraagje te stellen, zodat ze wat meer tijd krijgen om het dossier na te zien ... gelukkig is dit niet overal zo.	
Men ziet het bos door de bomen niet meer van regels met een totale stilstand en belachelijke verlenging van de vergunningstrajecten tot gevolg. Men staat niet stil bij de zware economische impact dat dit heeft	





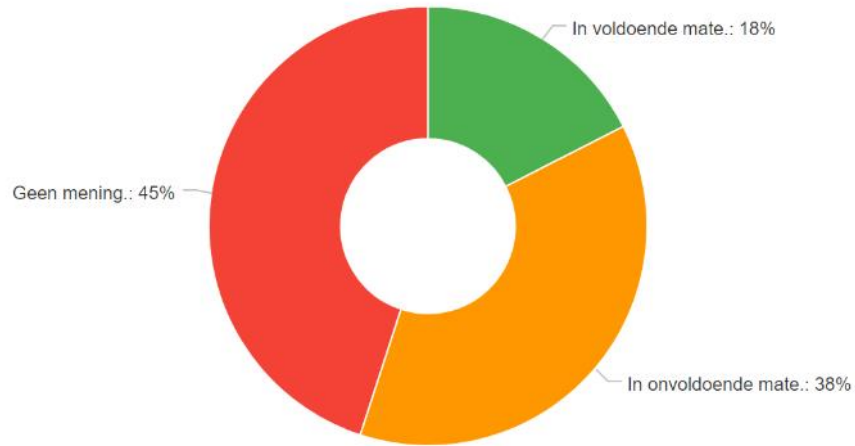
In het algemeen

Hebt u suggesties om deze last bij dit type projecten te verminderen en of efficiënter te verdelen over de totale doorlooptijd van een project ?

In het algemeen Hebt u suggesties om deze last bij dit type projecten te verminderen en of efficiënter te verdelen over de totale doorlooptijd van een project ?	Rapport
een duidelijke richtlijn, lokale besturen kunnen teveel afwijken van hun eigen richtlijnen dit geldt eveneens vr de brandweerdiensten, verschillende zone's , verschillende richtlijnen	<a href="#">↗</a>
vb tussentijdse bespreking ,aanpassing	<a href="#">↗</a>
Ja, politiek zou terug de macht moeten krijgen/hebben over hun personeel en hun visie kunnen laten uitvoeren, zelfs als die niet strookt met die van die ene ambtenaar. Nu is het helaas in véél gevallen omgekeerd: 1 ambtenaar terroriseert een volledige Stad of gemeente met zijn of haar visie die afwijkt van de politieke visie. Voor alle duidelijkheid: dit heeft niets met ervaring of verstand te maken, meestal (logisch) kennen de omgevingsambtenaren veel beter de materie dan de burgemeester en schepenen waardoor ze ook een zekere machtspositie kunnen innemen.	<a href="#">↗</a>
que les autorités se fassent assister par des professionnels en la matière en amont du dossier	<a href="#">↗</a>
le niveau de détail demandé est trop élevé au stade de permis (étude perméabilité, PEB, ORES,...). il faudrait obtenir le permis avant de devoir faire autant de démarches auprès d'autant d'acteur. c'est beaucoup de temps et d'énergie alors que les risques de refus et recours ne font qu'augmenter avec les années.	<a href="#">↗</a>
Meer tijd voor overleg en een globalere geïntegreerde aanpak van de administratie die veel gevallen elkaar zelfs tegenspreken - geen duidelijkheid omtrent de gewenste dichtheid zorgt voor de meeste frustraties	<a href="#">↗</a>
het bestaan van één enkel aanspreekpunt per project zodat wij niet met de verschillende diensten moeten onderhandelen	<a href="#">↗</a>
Duidelijker bepalen van de overheden in hun besluitvorming wat moet als aanvaardbaar worden aanzien voor de omgeving. Hierdoor zouden minder voorstudies dienen gemaakt te worden. Dit zal de beroepsprocedures ingesteld door omwonenden beperken door het wetgevend karakter van dergelijke besluitvorming en dus ook de totale doorlooptijd van de vergunningsprocedure duidelijk verkorten	<a href="#">↗</a>
Er moet een juridisch verankerde tolerantie komen, waardoor fouten mogen gemaakt worden. Net zoals je op de snelweg pas geflitst wordt na overschrijden van een bepaalde marge . Deze tolerantie moet kunnen in afmetingen (de metsershaar), maar vooral ook administratief. Dit moet kunnen zonder verplicht (bijkomend) openbaar onderzoek of 'afwijkningsnota' (want fout is onbewust gemaakt). Dit moet decretaal vastgelegd worden en primeren boven elke lokale verordening zodat gemeenten dit niet kunnen verstrengen. De gemeente moet ook uitdrukkelijk en verplicht 'oplossingsgericht' handelen ipv zoeken naar problemen. Elke weigeringsbeslissing moet ook een beleidsvisie bevatten en gepubliceerd worden. Elke weigering moet gevolgd worden door een publicatie van een beleidsnota, zodat elke ontwikkelaar kan nazien hoe de redenering van het beleid luidt. Wanneer dit beleid op een afgebakende locatie slaat zou ze verplicht moeten zijn hierover een RUP te maken. Ze moet geen RUP maken als dit overal over de gemeente als visie geldt. Dergelijke aanpak zou favoritisme moeten tegengaan.	<a href="#">↗</a>
Pas directement, si ce n'est que l'administration travaille efficacement sur le problème de la délivrance abusive de dossier incomplet	<a href="#">↗</a>
Beter opleiding van vergunningverlenende amtenaren of ze laten bijstaan door advocaten Eventueel een onafhankelijke juridische check van de vergunning voor ze wordt afgeleverd waarbij ontwikkelaar en overheid de kost zouden delen	<a href="#">↗</a>
ja, voorzie ook tijdig in een specifiek begeleidingstraject voor het ontvankelijk indienen van bouwvragen.	<a href="#">↗</a>
Beter objectief referentiekader maken en minder beoordelingsmarge laten voor de lokale overheid. Vaak onbekwaam of willen vergoeding voor bepaalde diensten	<a href="#">↗</a>
demandeur à ce que les administrations puissent contacter les auteurs de projet , le demandeur et revoir certains éléments du dossier en cours de procédure sans refuser celui-ci . Ne pas devoir reproduire l'ensemble des documents pour les réintroduire s'il faut une nouvelle procédure.. Faciliter, promouvoir la numérisation des documents . Pouvoir introduire des plans modificatifs répondants à des points accessoires du dossier, soit proposer des éléments qui répondent aux critiques de l'enquête sans recommencer celles-ci . C'est théoriquement prévu mais non appliqué . Les Communes ont très peu des recours au Conseil d'Etat , beaucoup trop faciles et nombreux ...	<a href="#">↗</a>
gemeenten aanmoedigen meer ruimtelijke uitvoeringsplannen te maken zodat de randvoorwaarden duidelijk zijn	<a href="#">↗</a>
i) Wetgeving vereenvoudigen. ii) Wetgeving eenduidiger maken. iii) In rekening brengen dat participatie en vooroverleg zou moeten leiden tot een korter en rechtszekerder vergunningentraject.	<a href="#">↗</a>
-afleveren van dgl vergunningen zou beter door de provinciale overheid gebeuren en niet door de gemeenten. Gemeenten hebben meestal onvoldoende (bekwaam) personeel en is te afhankelijk van de bezwaren van zijn kiespubliek. -een gabaritenplan in de kern van de gemeente zou ook al veel kunnen helpen voor een kortere doorlooptijd.	<a href="#">↗</a>
- afschaffen van gemeentelijke verordeningen / versnippering van regelgeving: het is regelgeving op regelgeving op regelgeving. Het bos kan men niet meer door de bomen zien. - termijnen voor openbaar onderzoek en beroepstermijnen inkorten - beroepsprocedures dunder maken - effectieve onontvankelijkheid van bezwaren en beroepen durven uitspreken	<a href="#">↗</a>
neen	<a href="#">↗</a>
Overleg vooraf en een voorakkoord met de gemeente maar dan moeten ze durven hun arm uitsteken en hun mening geven	<a href="#">↗</a>
- la procédure devrait être digitalisée en Wallonie	<a href="#">↗</a>
Er komen steeds meer zaken bij, maar die zijn ook nodig / wenselijk. Het is beter om die meteen in de omgevingsaanvraag te voorzien, zodat ze later tijdens de uitvoeringsfase niet voor problemen of onduidelijkheden zorgen. Ik denk daarbij aan de nieuwe hemelwaterverordening, aan vermogens voor (gemeenschappelijke) warmtepompen ... deze technische zaken moeten we nu al in de ontwerpfase correct mee opnemen, terwijl er vroeger nog wat meer vrijheid was om dit in uitvoeringsfase te beslissen. Het heeft zijn voor- en nadelen.	<a href="#">↗</a>
Algemene regels en niet project per project	<a href="#">↗</a>

Algemeen

In welke mate biedt de (mogelijke) koppeling van bouw- en milieuvergunning een administratieve vereenvoudiging met zich mee voor dit type projecten ?



N 40

Algemeen

Kan u uw antwoord kort toelichten?

milieuvergunning  
melding vaak  
ervaring vroeger  
projecten integratie  
verkavelingsvergunning

N 13

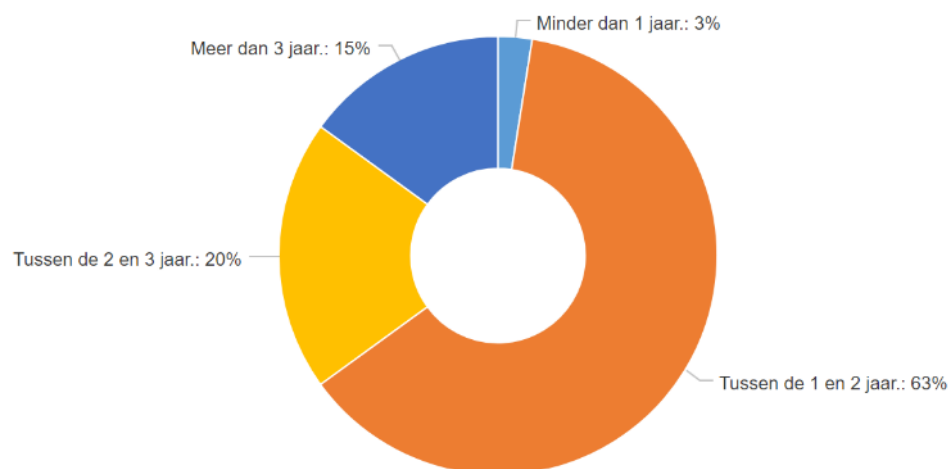
## Algemeen

### Kan u uw antwoord kort toelichten?

Algemeen Kan u uw antwoord kort toelichten?	Rapport
geen ervaring	<a href="#">↗</a>
geen ervaring met milieuvergunning ikv stedenbouwkundige aanvragen voor ons type projecten	<a href="#">↗</a>
Meer kans om te mislukken.	<a href="#">↗</a>
geen mening	<a href="#">↗</a>
Verkavelingsvergunning is nog niet mee geïntegreerd. Vraag is ook of de integratie van de verkavelingsvergunning niet later leidt tot de verplichting om meteen ook de bouwvergunning mee aan te vragen, terwijl dit voor ons net het financieel risico moet reduceren. Daarnaast is blijkbaar ook een milieuvergunning (melding) vereist voor het plaatsen van een warmtepomp aan een woning, de integratie van de trajecten is misschien een vereenvoudiging, maar de technische keuzes liggen vaak nog niet vast. Het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de bouw zou bepaalde accessoire vergunningen moeten door een melding of vrijstelling vervangen.	<a href="#">↗</a>
En général, cela n'apporte aucune simplification administrative.	<a href="#">↗</a>
Maakt het voor beide vergunningverlenende overheden vaak nog complexer	<a href="#">↗</a>
neen	<a href="#">↗</a>
is vereenvoudigd t.o.v. vroeger	<a href="#">↗</a>
de koppeling verkort de doorlooptijd meestal niet!	<a href="#">↗</a>
Is zelfde.	<a href="#">↗</a>
- une seule demande à déposer pour un permis unique	<a href="#">↗</a>
Vroeger hadden we niet echt een milieu-luik in onze projecten (appartementen), ik heb er dus geen zicht op.	<a href="#">↗</a>

N 13

Wat is volgens u voor dit type van projecten gemiddeld de totale doorlooptijd van deze verschillende stappen van het voortraject (diverse voorbesprekingen, onderhandelingen, opmaak masterplannen,...) voorafgaandelijk aan de indiening van een vergunningsaanvraag ?



N 40

## Algemeen

Wenst u nog iets toe te voegen omtrent het voortraject bij dit type van projecten ?

# duidelijk geval dossierjaar

moeilijk gemeenten verdichting vergunning

N 9

## Algemeen

Wenst u nog iets toe te voegen omtrent het voortraject bij dit type van projecten ?

Algemeen Wenst u nog iets toe te voegen omtrent het voortraject bij dit type van projecten ?	Rapport
neen	
Een gemiddelde is heel moeilijk te bepalen, gezien sommige dossier na 10 jaar nog steeds in voorbespreking zitten en al op een (paar) weigering(en) gestoten zijn.	
Mocht dit leiden tot enige zekerheid over het afleveren van de vergunning, dan zou het geen tijdverlies zijn. Vandaag is dat helaas niet het geval.	
Kleine gemeenten hebben het vaak duidelijk moeilijk om dit voortraject te volgen, laat staan de leiding erin te nemen. Misschien zou een nieuwe vorm van voogding oplossing kunnen bieden. Naast procedures vereenvoudigen en meer bijstand te verlenen zouden gemeenten ook duidelijk instructies moeten krijgen naar verdichting vanuit de hogere overheid zodat de last van de verdichting evenredig verdeeld wordt. Vanzelfsprekend zou moet er ook aan handhaving gedaan worden.	
vraagstelling is niet duidelijk ; in geval bekomen bouwvergunning binnen goedgekeurde verkaveling, gaat het vlot ; in geval bav zonder voorafgaande vergunning, is termijn makkelijk 2 jaar of langer	
een professionele aanpak loont	
Veel ambtenaren en gemeentebesturen beseffen niet wat de financiële impact is van hun besluiten of vertragingmaneuvers!	
Het hangt natuurlijk af van dossier tot dossier. Als er eerst nog een RUP moet opgemaakt worden dan kom je snel op 3 jaar.	
De overheden zijn totaal incompetent geworden	

N 9

## B.2 Eindrapportage: Survey voortraject vergunningsbeleid: resultaten voor het projecttype van verkavelingen

### Survey\_Voortraject vergunningsbeleid – Type: verkavelingen

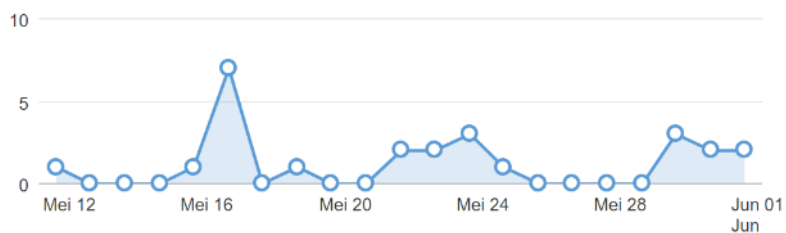
Respondenten



Einde bereikt

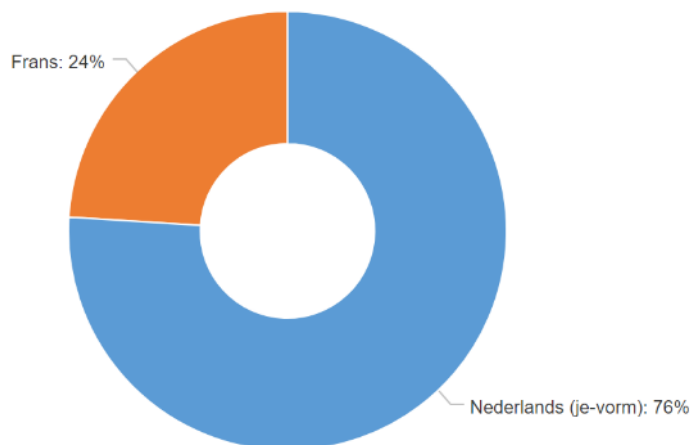


Responstijdlijn

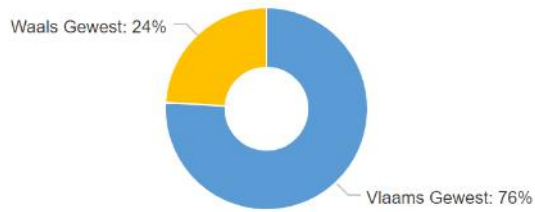


N 25

Taal van de respondent

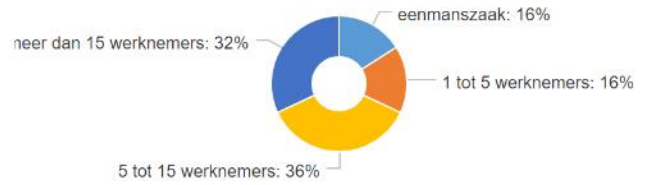


In welk gewest bent u vooral actief met uw projecten ?



N 25

Hoe groot is het bedrijf waarvoor u de enquête invult ?



N 25

Voor welk type van projecten wenst u de enquête in te vullen ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Verkaveling of groepswoningbouw met voornamelijk woonhuizen	25	<div style="width: 100%;"></div>	100%
Appartementsbouw	0		
Gebiedsontwikkeling met gemengd programma	0		

N 25






Kan u aangeven hoeveel wooneenheden uw bedrijf gemiddeld per jaar commercialiseert binnen dit type van projecten ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
< 10 eenheden.	8	<div style="width: 32%;"></div>	32%
10 à 19 wooneenheden.	5	<div style="width: 20%;"></div>	20%
20 à 50 wooneenheden.	5	<div style="width: 20%;"></div>	20%
50 à 100 wooneenheden.	2	<div style="width: 8%;"></div>	8%
> 100 wooneenheden.	5	<div style="width: 20%;"></div>	20%

N 25



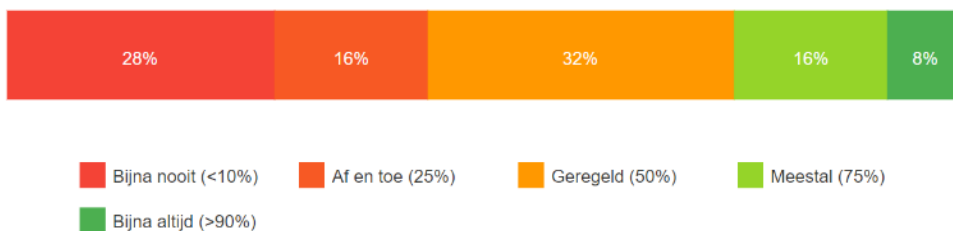
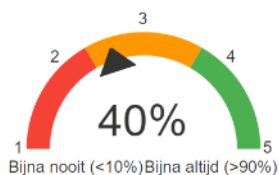
In welke omgeving is dit type van projecten meestal gelegen ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Randstedelijk gebied	15		60%
Dorpskern	10		40%
Kleinstedelijk gebied	9		36%
Buitengebied	9		36%
Grootstedelijk gebied	1		4%

N 25

Hoe vaak heeft dit type van project een hogere dichtheid dan de omgeving ?

Hoe vaak heeft dit type van project een hogere dichtheid dan de omgeving ?



N 25

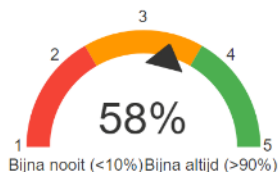
Hoe vaak heeft dit type van project een hogere dichtheid dan de omgeving ? - Taal van de respondent



N 25

Prospectie naar projectopportuniteiten  
Speelt de stedenbouwkundige reputatie van het lokaal bestuur waar een project gelegen is een rol bij het bekijken van projectopportuniteiten ?

Prospectie naar projectopportuniteiten  
Speelt de stedenbouwkundige reputatie van het lokaal bestuur waar een project gelegen is een rol bij het bekijken van projectopportuniteiten ?

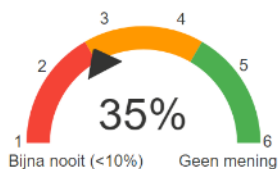


- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)

N 22

Onderhandeling met de eigenaar  
In welke mate hebben eigenaars bij dit type van projecten een realistisch beeld van wat er op het terrein realiseerbaar is ?

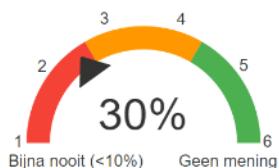
Onderhandeling met de eigenaar  
In welke mate hebben eigenaars bij dit type van projecten een realistisch beeld van wat er op het terrein realiseerbaar is ?



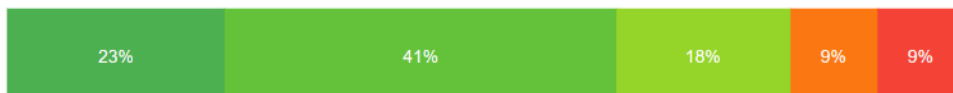
- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)
- Geen mening

N 22

In welke mate hebben grondeigenaars bij dit type van project contact met de vergunningverlenende overheid over wat er op het terrein realiseerbaar is ?



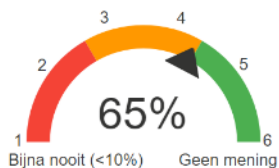
In welke mate hebben grondeigenaars bij dit type van project contact met de vergunningverlenende overheid over wat er op het terrein realiseerbaar is ?



- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)
- Geen mening

N 22

Wordt er bij aankoop van het terrein rekening gehouden met diverse risico's en de kosten die dit type van project met zich meebrengt ?



Wordt er bij aankoop van het terrein rekening gehouden met diverse risico's en de kosten die dit type van project met zich meebrengt ?



- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)
- Geen mening






N 22

Hoe gaat u om met projectsites waar een voorkooprecht ten voordele van een lokaal bestuur op gevestigd staat ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Het traject wordt beëindigd.	6	<div style="width: 27%;"></div>	27%
Er wordt onderhandeld met de houder van het voorkooprecht.	5	<div style="width: 23%;"></div>	23%
Een opschortende voorwaarde zal worden voorzien.	11	<div style="width: 50%;"></div>	50%

N 22

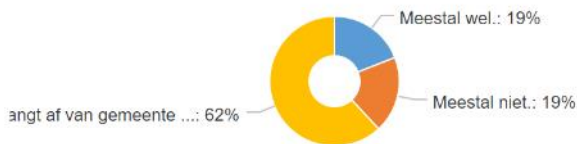
Projectsite met voorkooprechtKunt u een inschatting maken van de gemiddelde impact dat een onderhandelingstraject i.v.m. voorkooprecht heeft op de doorlooptijd van de acquisitiefase ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	4		25%
Tussen de 3 en 6 maanden.	8		50%
Tussen de 6 en 12 maanden.	1		6%
Tussen 1 en 2 jaar.	2		13%
Meer dan 2 jaar.	1		6%

N 16

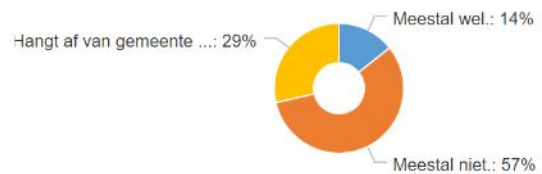
Opmaak haalbaarheidsstudie

Zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden of voorschriften bij dit type van projecten voldoende beschikbaar ?



N 21





Zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden of voorschriften bij dit type van projecten voldoende duidelijk zodat u er onmiddellijk en ontegensprekelijk mee aan de slag kan gaan ?



N 21

### Opmaak haalbaarheidsstudie

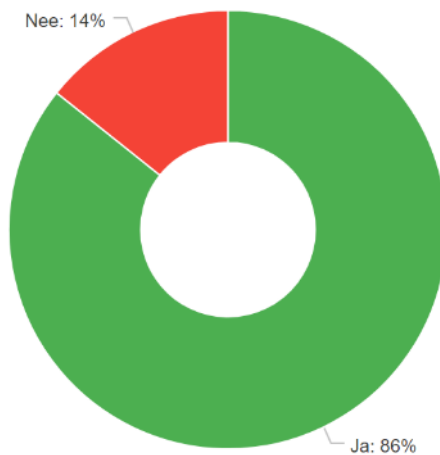
In welke mate heeft de onduidelijkheid over de stedenbouwkundige randvoorwaarden een negatieve impact op de doorlooptijd van het voortraject. Kan u deze gemiddeld inschatten ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	0		
Tussen de 3 en 6 maanden.	2		17%
Tussen de 6 en 12 maanden.	5		42%
Tussen 1 en 2 jaar.	2		17%
Meer dan 2 jaar.	3		25%

N 12

### Opmaak haalbaarheidsstudie

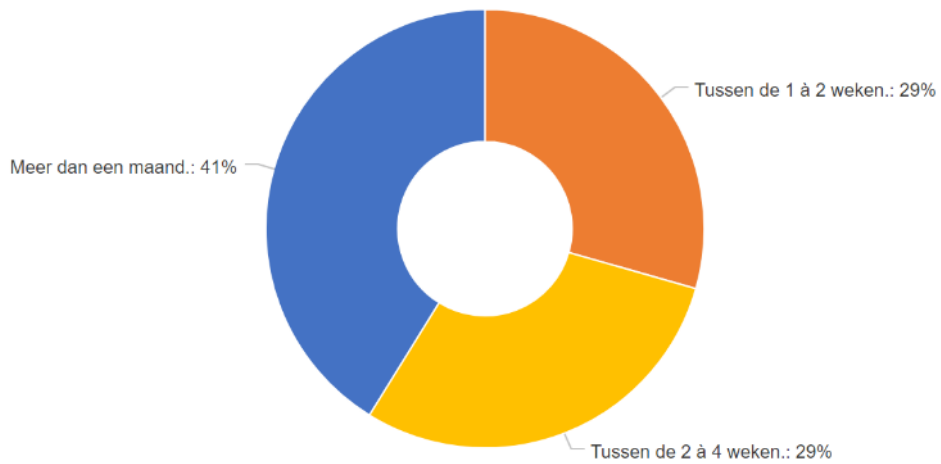
Wordt er bij de haalbaarheidsstudie systematisch contact opgenomen met de vergunningverlenende overheid om de aangehouden hypothesen over de ontwikkelingsmogelijkheden af te toetsen ?



N 21

## Opmaak haalbaarheidsstudie

Binnen welke termijn wordt bij dit type van projecten gemiddeld gereageerd op vragen over haalbaarheid vanuit de vergunningverlenende overheid ?



N 17

Kunt u een inschatting maken van de impact van de antwoordtijd van de vergunningverlenende overheid op het maken van een haalbaarheidsstudie voor dit type van projecten?



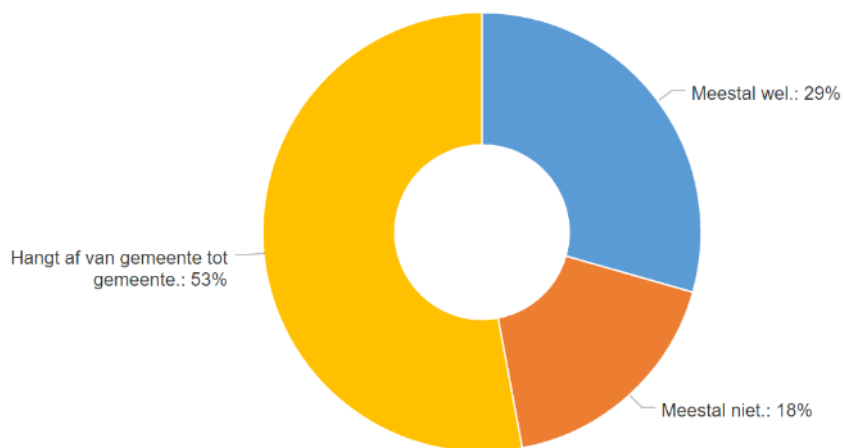
N 6

Kunt u een inschatting maken van de impact van de antwoordtijd van de vergunningverlenende overheid op het maken van een haalbaarheidsstudie voor dit type van projecten?

Kunt u een inschatting maken van de impact van de antwoordtijd van de vergunningverlenende overheid op het maken van een haalbaarheidsstudie voor dit type van projecten?	Rapport
6 maand	<a href="#">↗</a>
Ik heb in de voorgaande jaren verschillende keren geen echt antwoord gekregen ,deels door corona maar ook de afspraak die gemaakt was voor een voorbespreking verliep nogal stroef ... dossier afgeven aan loket en het besproken is afgedaan als ,het staat u altijd vrij om een dossier in te dienen ,pas dan hebt u zekerheid (Stad Aalst )	<a href="#">↗</a>
Trage en onduidelijke antwoorden zorgen ervoor dat we steeds opnieuw ontwerpen moeten maken en veel kosten moeten maken voor opvolging. In sommige gevallen zijn de antwoorden zelf conflicterend met de voorschriften of volledig ontoereikend.	<a href="#">↗</a>
hoe groter de gemeente/stad, hoe langer het duurt (kan oplopen tot 3 à 4 weken)	<a href="#">↗</a>
- een eerste aftoetsing gebeurt in kleinere gemeenten heel snel. - grootsteden zijn dramatisch: vooral in Gent is alle realiteitszin zoek. Men vraagt er ganse haalbaarheidsstudies met alternatievenonderzoeken die door architecten moeten worden opgemaakt. De eigen haalbaarheidsstudies met inhouse architecten worden steevast naar de prullenmand verwezen. Het is eigenlijk onmogelijk om in Gent bij de bevoegde diensten te geraken. In Antwerpen is dit iets beter. Sommige ambtenaren van Gent zwermen uit naar omliggende gemeenten en maken het daar dan ook compleet onmogelijk om een project te realiseren (zeer lage densiteit, lang voortraject en telkens wijzigende opinies).	<a href="#">↗</a>
Perte vde temps, perte d'information, redite à faire, risque de perte des ressources traitantes, etc	<a href="#">↗</a>

N 6

Is er bij dit type van projecten een duidelijk aanspreekpunt bij de vergunningverlenende overheid waarbij men het project kan aftoetsen ?



N 17

### Opmaak haalbaarheidsstudie

In welke mate heeft het ontbreken van een duidelijk aanspreekpunt impact op de doorlooptijd om een haalbaarheidsstudie te maken voor dit type van projecten? Hoe schat u die impact gemiddeld in ?

N 2

### Opmaak haalbaarheidsstudie

In welke mate heeft het ontbreken van een duidelijk aanspreekpunt impact op de doorlooptijd om een haalbaarheidsstudie te maken voor dit type van projecten? Hoe schat u die impact gemiddeld in ?

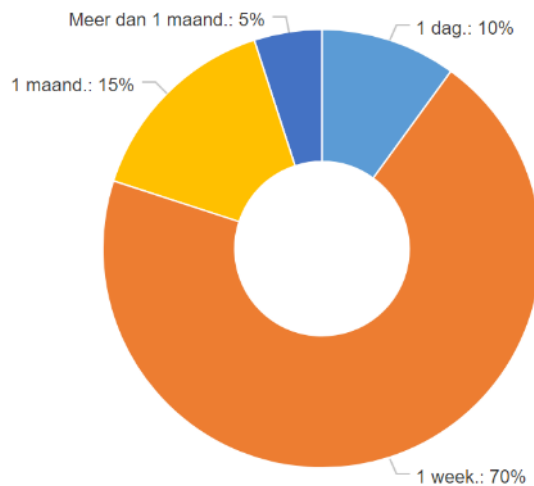
Opmaak haalbaarheidsstudie In welke mate heeft het ontbreken van een duidelijk aanspreekpunt impact op de doorlooptijd om een haalbaarheidsstudie te maken voor dit type van projecten? Hoe schat u die impact gemiddeld in ?	Rapport
door het meestal ontbreken van een duidelijk aanspreekpunt wordt de beslissing veelal steeds naar derden doorgeschoven	
100 % op de aanspreekpunten die er zijn worden geen antwoorden gegeven die mogen als zeker beschouwd worden	

N 2



## Opmaak financiële rentabiliteitsstudie

Hoeveel tijd wordt er bij dit type van projecten gemiddeld besteed aan de opmaak van de eerste financiële rentabiliteitsstudie ?



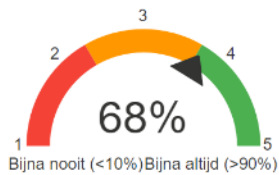
N 20

In welke mate wordt bij de financiële haalbaarheid van dit type projecten rekening gehouden met onduidelijkheden of risico's op vlak van wat stedenbouwkundig toelaatbaar is ?

In welke mate wordt bij de financiële haalbaarheid van dit type projecten rekening gehouden met onduidelijkheden of risico's op vlak van wat stedenbouwkundig toelaatbaar is ?





N 20



## Opmaak financiële rentabiliteitsstudie

In hoeverre steunt deze inschatting op eigen ervaring of op ervaring van partners (stedenbouwkundige ontwerpers of architecten bijvoorbeeld) ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Vooraf op eigen ervaring.	9		45%
Vooraf op ervaring van aangestelde ontwerper.	0		
Een mix van beide.	11		55%
Geen van beide.	0		

N 20

Kan u een inschatting maken van de risicopremie die bij dit type projecten gemiddeld wordt ingebouwd ten aanzien van wat toelaatbaar is ?

risicopremie  
marge vaak 20% aantal proberen onderhandelingen vergund






N 9

Kan u een inschatting maken van de risicopremie die bij dit type projecten gemiddeld wordt ingebouwd ten aanzien van wat toelaatbaar is ?

Kan u een inschatting maken van de risicopremie die bij dit type projecten gemiddeld wordt ingebouwd ten aanzien van wat toelaatbaar is ?	Rapport
tussen 15 en 30%	
De verkoopprijs zal pas bepaald worden na vergunning	
20%	
20%	
We proberen vooral uit eigen ervaring in te schatten wat stedenbouwkundig zal toegelaten worden, maar vaak achteraf worden we verrast dat het bouwvolume steeds meer beperkt wordt door de diensten. De haalbaarheidsstudie moet zo vele malen aangepast worden gedurende de onderhandelingen met de grondeigenaar. We proberen het dus zo goed mogelijk te doen en de risicopremie vooral op te vangen in de marge. Ik zou durven stellen dat we 5% extra marge nemen als we nog niet zeker zijn wat kan. Echter, die marge is snel kwijt waardoor we veel onderhandelingen moeten stopzetten. Vreemd genoeg zien we vaak jaren later dat heel andere projecten worden vergund (als ze vergund worden) dan wij aanvankelijk voorzagen.	
ons bod is gebaseerd op wat haalbaar is volgens de info van de stedenbouwkundige. Wij bouwen geen risicopremie meer in . In uitzonderlijke gevallen kan in de overeenkomst wel een meerprijs (of minprijs) opgenomen worden indien aantal bebouwbare m² bv hoger of lager is	
20%	
Er wordt in aantal te vergunnen units gerekend. Het minimum dient behaald te worden. We rekenen 10% risicopremie in.	
neen	

N 9

Verzekeren van een zakelijk rechtNa hoeveel tijd wordt er bij dit type projecten doorgaans een zakelijk recht bekomen na het eerste contact met de eigenaar?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	4		21%
Tussen de 3 en 6 maanden.	6		32%
Tussen de 6 en 12 maanden.	4		21%
Tussen de 1 en 2 jaar.	4		21%
Meer dan 2 jaar.	1		5%




N 19

Is dit eerder een opstalrecht of een aankoop onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning bijvoorbeeld? Kunt u uw antwoord nader verklaren ?

opschortende  
 voorwaarde vergunning  
 termijn aankoop dossier grondeigenaar aankoopbedrag  
 voorwaarden vaak

N 9

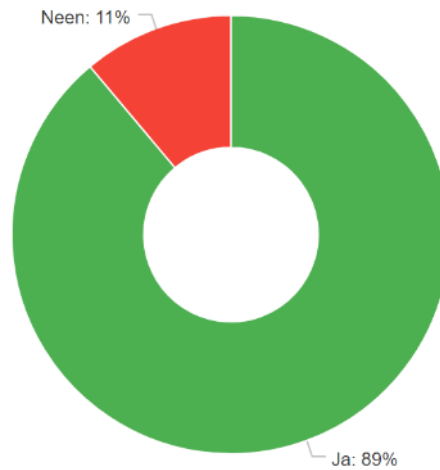
Is dit eerder een opstalrecht of een aankoop onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning bijvoorbeeld? Kunt u uw antwoord nader verklaren ?

Is dit eerder een opstalrecht of een aankoop onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning bijvoorbeeld? Kunt u uw antwoord nader verklaren ?	Rapport
schortende voorwaarden	
aankoop onder opschortende voorwaarden	
Dossier per dossier is dit anders. Dit hangt af van de vereisten van de verkopers.	
Aankoop onder voorwaarden, waarbij we binnen een 6 tot 12 maand indienen. Echter wordt die termijn vaak niet gehaald, maar is het zeer moeilijk eigenaars te overtuigen dat een langere termijn noodzakelijk is. Vaak laten mensen zich adviseren door vb. notaris waardoor ze die termijn proberen in te korten. Wij gaan vaak na vele maanden een verlenging vragen, waardoor de uitval groot is.	
aankoop onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning. Anders krijgen wij geen financiering van de bank	
beide scenario's komen voor in functie van de wensen van de grondeigenaar. De eigenaar krijgt een hoger bedrag bij RVO maar dient uiteraard langer te wachten op de betaling van de gelden. Kopen onder opschortende voorwaarde van een definitieve en uitvoerbare vergunning is op heden een absolute must	
Het aankoopbedrag is afhankelijk van het type acquisitiecontract. Naarmate er meer risico's bij de grondeigenaar blijven, verhoogt het aankoopbedrag.	
50-50 -> de voorkeur wordt gegeven aan opstalrecht owv evidente redenen.	
aankoop onder opschortende voorwaarden, en een eventuele verkoopprijs gebaseerd op het aantal te realiseren wooneenheden	

N 9

Verzekeren van een zakelijk recht

Wordt er vandaag anders omgegaan met het innemen van een grondpositie in functie van de realiseerbaarheid van projecten in vergelijking met pakweg 15 jaar terug ?



N 18

Kan u uw antwoord nader toelichten?

voorwaarde  
opschortende  
kopen  
risico  
projecten  
realiseerbaarheid  
steeds  
architect

N 8

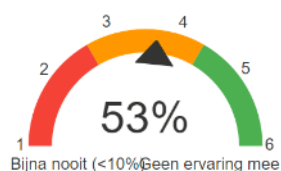
## Kan u uw antwoord nader toelichten?

Kan u uw antwoord nader toelichten?	Rapport
in ons geval meestal wel ,	<a href="#">↗</a>
steeds opschortende voorwaarde	<a href="#">↗</a>
De realiseerbaarheid is meer ondergeschikt geworden door de schaarste op de grondenmarkt. Hierdoor wordt steeds meer risico genomen bij de aankoop in functie van de realiseerbaarheid.	<a href="#">↗</a>
We kopen zelden nog zonder opschortende voorwaarde. We duwen veel kosten richting de architect, en de architect moet een deel mee het risico nemen.	<a href="#">↗</a>
We zijn 2 jaar actief	<a href="#">↗</a>
Risico op beroepsprocedures, wijzigende stedenbouwkundige visies, doorlooptijd tot bekomen vergunning nopen om onder opschortende voorwaarde te kopen waarbij de termijn voldoende lang gesteld wordt of wordt er beslist niet te kopen in bepaalde gemeentes gezien de moeilijkheidsgraad	<a href="#">↗</a>
Het risico op een langlopende en/of onzekere vergunningsprocedure is dermate toegenomen, dat i) de meegenomen wordt in de aankoopstrategie en ii) een aantal potentiële projecten niet langer realiseerbaar worden.	<a href="#">↗</a>
De weinige projecten die we zonder opschortende voorwaarde aankochten, blijken allen een zéér moeilijk vergunningstraject te doorlopen. De visie is dan ook om met opschortende voorwaarde aan te kopen. De biddidossiers en andere krijgen dus een lagere prioriteit. De verkoopprijzen in deze projecten worden toch ook te hoog ingesteld.	<a href="#">↗</a>

N 8

Een ontwerpteam samenstellen  
In welke mate speelt bij dit type projecten een strategische samenstelling van het ontwerpteam een rol (algemene reputatie, bekendheid bij de lokale overheid,...) ?

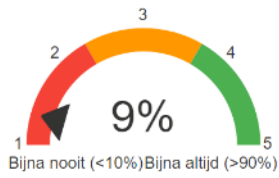
Een ontwerpteam samenstellen  
In welke mate speelt bij dit type projecten een strategische samenstelling van het ontwerpteam een rol (algemene reputatie, bekendheid bij de lokale overheid,...) ?



■ Bijna nooit (<10%)   
 ■ Af en toe (25%)   
 ■ Geregeld (50%)   
 ■ Meestal (75%)  
■ Bijna altijd (>90%)   
 ■ Geen ervaring mee

N 18

Een ontwerpteam samenstellen  
 Is het opzetten van een al dan niet besloten ontwerpwedstrijd voor dit type projecten een manier van werken die wordt aangehouden ?



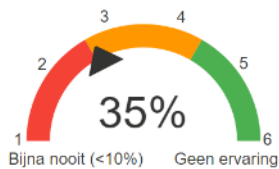
Een ontwerpteam samenstellen  
 Is het opzetten van een al dan niet besloten ontwerpwedstrijd voor dit type projecten een manier van werken die wordt aangehouden ?



- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)

N 17

Draagt de aanstelling van een ontwerpteam via een wedstrijd bij aan de vlotheid van het voor- en vergunningstraject ?



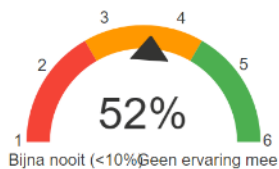
Draagt de aanstelling van een ontwerpteam via een wedstrijd bij aan de vlotheid van het voor- en vergunningstraject ?



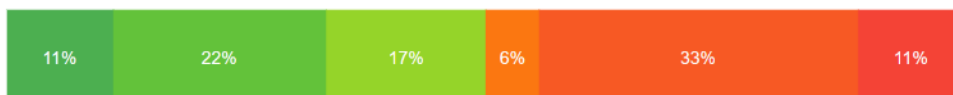
- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)
- Geen ervaring

N 4

Een overlegorgaan samenstellen  
 In welke mate speelt het samenstellen van een overlegorgaan tussen ontwikkelaar en vergunningverlenende overheid een rol bij dit type van projecten ?



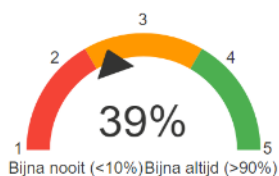
Een overlegorgaan samenstellen  
 In welke mate speelt het samenstellen van een overlegorgaan tussen ontwikkelaar en vergunningverlenende overheid een rol bij dit type van projecten ?



- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)
- Geen ervaring mee

N 18

Een overlegorgaan samenstellen  
 Heeft het opzetten van een overlegorgaan een impact bij het vlotter laten verlopen van een voortraject en/of vergunningstraject ?



Een overlegorgaan samenstellen  
 Heeft het opzetten van een overlegorgaan een impact bij het vlotter laten verlopen van een voortraject en/of vergunningstraject ?






- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)

N 16



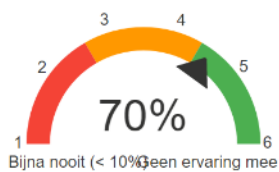
## Een overlegorgaan samenstellen

Kunt u een inschatting maken van de gemiddelde tijdswinst als gevolg van het samenstellen van een overlegorgaan ?

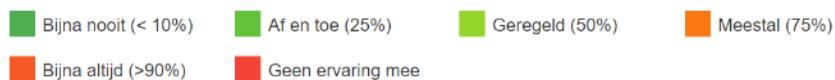
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1		8%
Tussen de 3 en 6 maanden.	6		50%
Tussen de 6 en 12 maanden.	5		42%
Tussen 1 en 2 jaar.	0		
Meer dan 2 jaar.	0		

N 12

Een brownfieldconvenant afsluiten  
Is het afsluiten van een brownfieldconvenant soms van toepassing bij dit type projecten ?



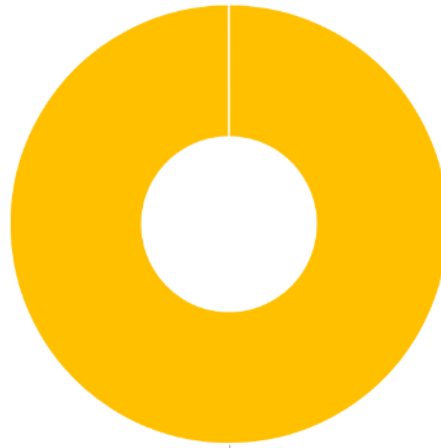
Een brownfieldconvenant afsluiten  
Is het afsluiten van een brownfieldconvenant soms van toepassing bij dit type projecten ?



N 6

## Een brownfieldconvenant afsluiten

Hoelang duurt het gemiddeld om tot een brownfieldconvenant te komen ?



Meer dan 1 jaar.: 100%

N 2

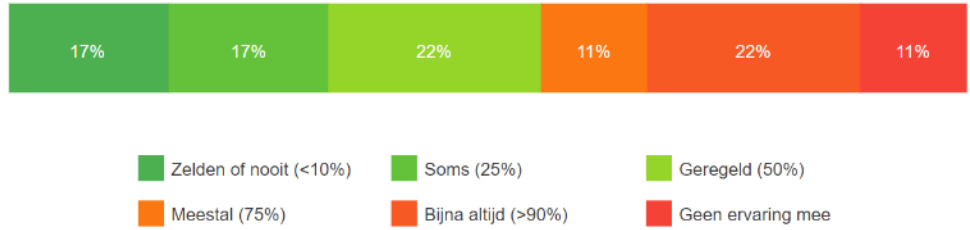
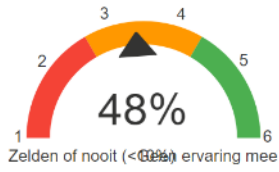
Kan u een inschatting maken van de gemiddelde tijdswinst in latere fases van het voor- en/of vergunningstraject als gevolg van het afsluiten van een brownfieldconvenant waarbij alle diensten in overleg dienen te gaan ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	0		
Tussen de 3 en 6 maanden.	0		
Tussen de 6 en 12 maanden.	0		
Tussen 1 en 2 jaar.	1	<div style="width: 50%;"></div>	50%
Meer dan 2 jaar.	1	<div style="width: 50%;"></div>	50%

N 2

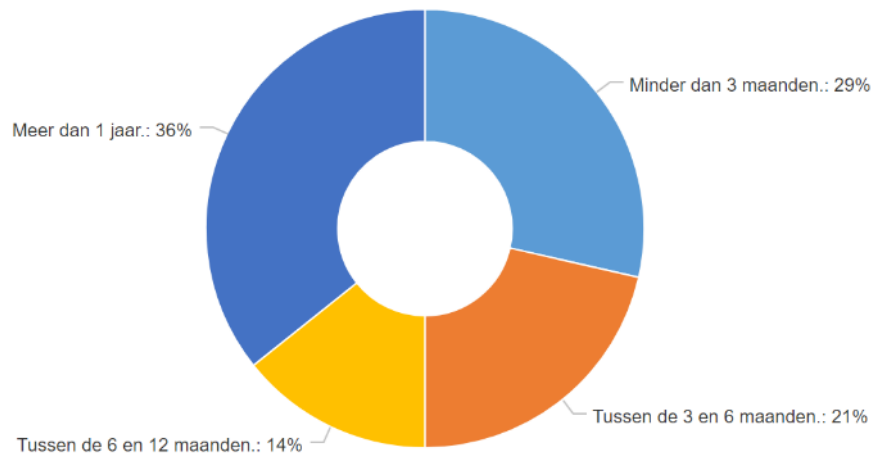
Opmaak van een type van masterplan of schetsontwerp  
 Is de opmaak van een type van masterplan van toepassing bij dit type projecten ?

Opmaak van een type van masterplan of schetsontwerp  
 Is de opmaak van een type van masterplan van toepassing bij dit type projecten ?



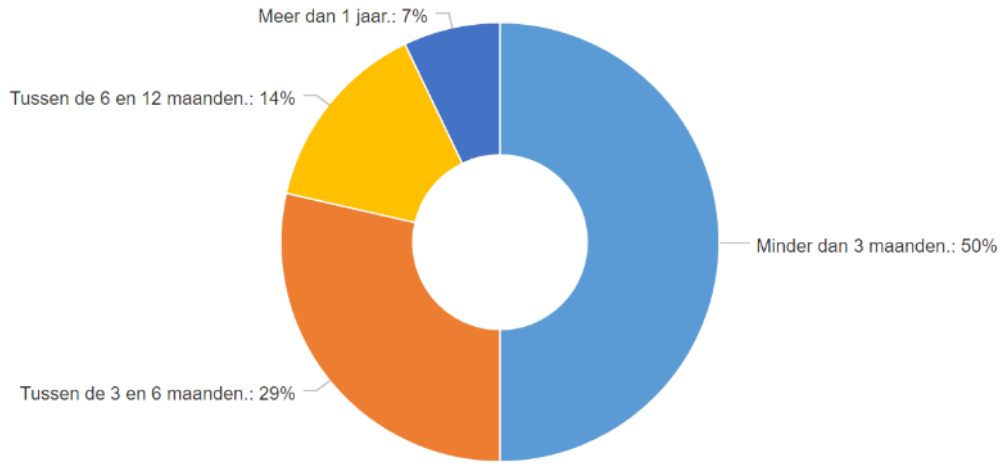
N 18

Opmaak van een masterplan of schetsontwerp  
 Hoelang duurt gemiddeld de opmaak van een masterplan ?



N 14

Opmaak van een masterplan of schetsontwerp  
 Hoelang duurt gemiddeld de opmaak van een schetsontwerp ?



N 14

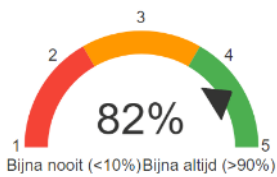
Definiëren van een bouwprogramma en ruimtelijk ontwerp  
 In welke mate wordt er bij de bepaling van het definitief programma van de vergunningsaanvraag rekening gehouden met de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid?

Definiëren van een bouwprogramma en ruimtelijk ontwerp  
 In welke mate wordt er bij de bepaling van het definitief programma van de vergunningsaanvraag rekening gehouden met de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid?

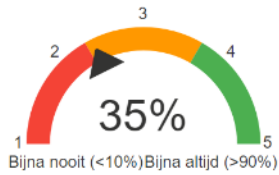


- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)

N 17



Definiëren van een bouwprogramma en ruimtelijk ontwerp  
 Beantwoorden in deze fase de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid aan een duidelijke visie voor dit type van projecten ?



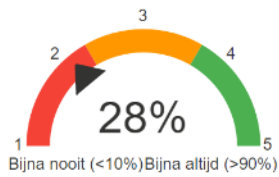
Definiëren van een bouwprogramma en ruimtelijk ontwerp  
 Beantwoorden in deze fase de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid aan een duidelijke visie voor dit type van projecten ?



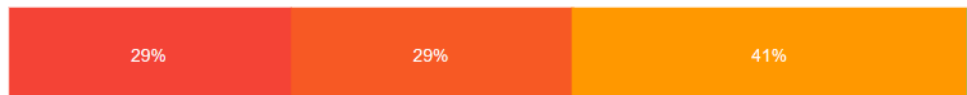
- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)

N 17

Zijn de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid eenduidig?



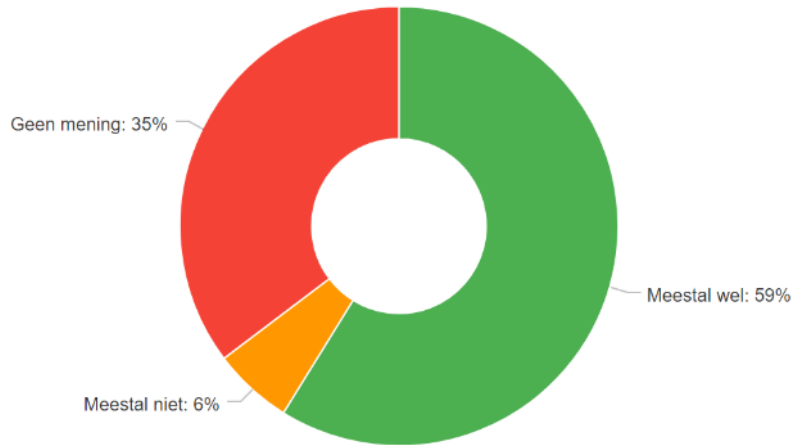
Zijn de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid eenduidig?



- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)

N 17

Houdt het gebrek aan eenduidigheid volgens u verband met een onvoldoende afstemming tussen de diensten onderling ?



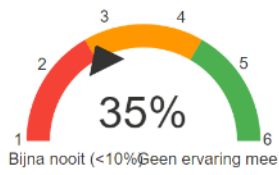
N 17

Definiëren van een bouwprogramma en ruimtelijk ontwerp

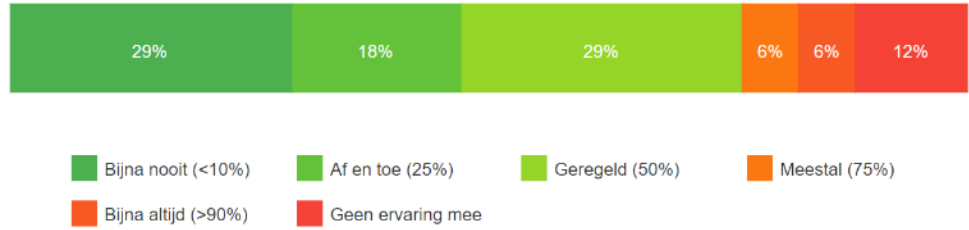
Kan u de gemiddelde impact inschatten van het gebrek aan afstemming aan de zijde van de vergunningverlenende overheid op de doorlooptijd van het voor- en/of vergunningstraject van dit type van projecten ?

Geen gegevens gevonden

Burgerparticipatie  
In welke mate speelt het opzetten van burgerparticipatie een rol bij dit type projecten ?

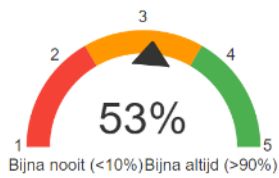


Burgerparticipatie  
In welke mate speelt het opzetten van burgerparticipatie een rol bij dit type projecten ?

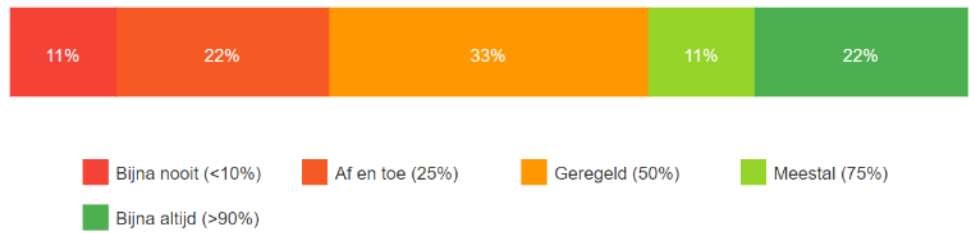


N 17

Burgerparticipatie  
Heeft het opzetten van burgerparticipatie een impact op het vlotte verloop van een voor- en vergunningstraject ?






Burgerparticipatie  
Heeft het opzetten van burgerparticipatie een impact op het vlotte verloop van een voor- en vergunningstraject ?



N 9

## Burgerparticipatie

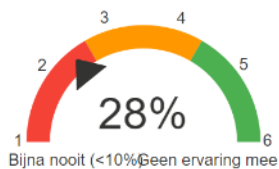
Kunt u een inschatting maken van de gemiddelde tijdswinst die het gevolg is van het organiseren van burgerparticipatie of is eerder sprake van een verlenging van het traject ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1		17%
Tussen de 3 en 6 maanden.	0		
Tussen de 6 en 12 maanden.	1		17%
Tussen 1 en 2 jaar.	0		
Meer dan 2 jaar.	0		
Er is eerder sprake van verlenging.	4		67%

N 6

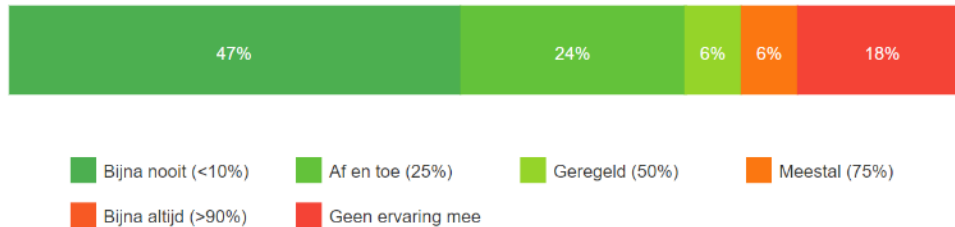
### Tijdelijk gebruik

In welke mate speelt het onderzoeken van een tijdelijke invulling een rol bij dit type van projecten ?



### Tijdelijk gebruik

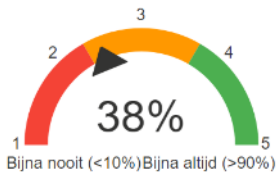
In welke mate speelt het onderzoeken van een tijdelijke invulling een rol bij dit type van projecten ?



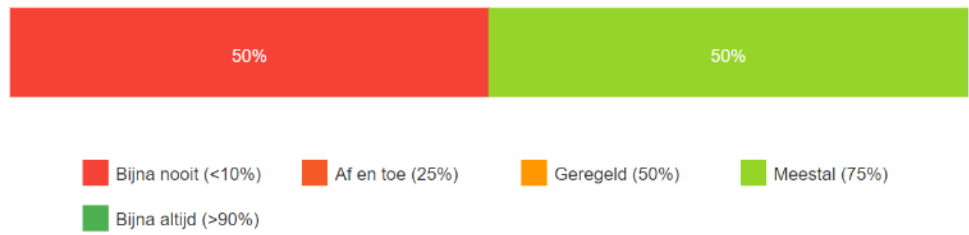
N 17



Tijdelijk gebruik  
Heeft het organiseren van een tijdelijke invulling een impact bij het vlotter laten verlopen van een voor- en vergunningstraject ?



Tijdelijk gebruik  
Heeft het organiseren van een tijdelijke invulling een impact bij het vlotter laten verlopen van een voor- en vergunningstraject ?



N 2

Tijdelijk gebruik

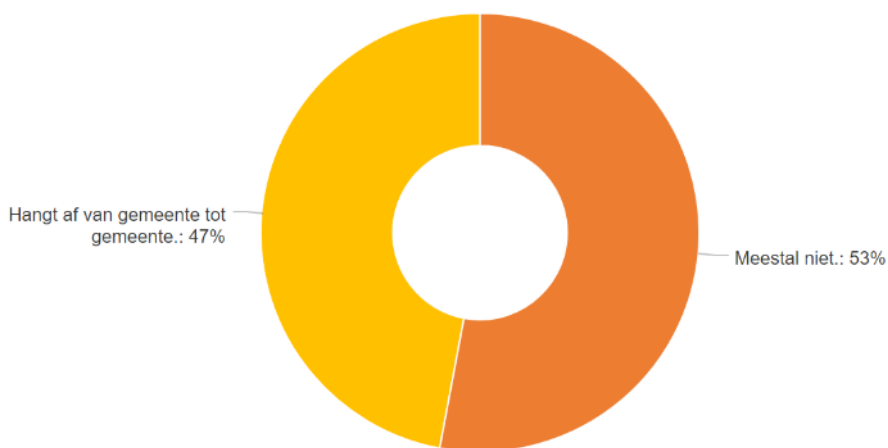
Kunt u een inschatting maken van de gemiddelde tijdswinst als gevolg van het organiseren van tijdelijk gebruik of is eerder sprake van een verlenging van het traject ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1		50%
Tussen de 3 en 6 maanden.	1		50%
Tussen de 6 en 12 maanden.	0		
Tussen 1 en 2 jaar.	0		
Meer dan 2 jaar.	0		
Eerder verlenging.	0		

N 2

### Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

Zijn er duidelijke processen bij de vergunningverlenende overheid om tot een vooradvies te komen rond dit type van projecten ?



N 17

### Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

Zijn de projectvergaderingen die van toepassing zijn in het Vlaams Gewest, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en in bepaalde gevallen in het Waals Gewest, een efficiënte wijze om bij dit type van projecten te komen tot duidelijke richtlijnen ?











N 17

Kan u in de mate van belangrijkheid specificeren waarom dit instrument al dan niet efficiënt is bij het verkrijgen van duidelijke richtlijnen vanwege de overheden ?

gaan grote  
vergadering vaak efficiënt  
complexiteit avis  
projectvergaderingen

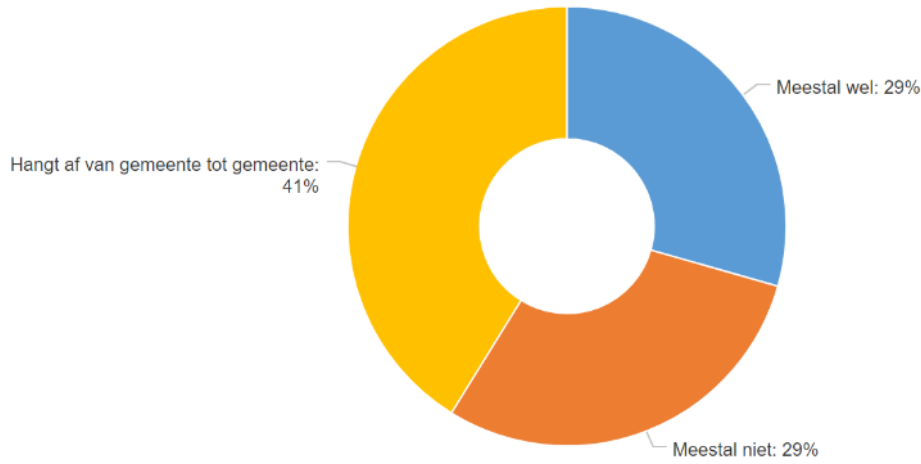
N 8

Kan u in de mate van belangrijkheid specificeren waarom dit instrument al dan niet efficiënt is bij het verkrijgen van duidelijke richtlijnen vanwege de overheden ?

1	2	3	Rapport
Hangt zeer sterk af van hoe de ambtenaar ingesteld is, zonder enig duidend diploma heeft die toch de grootste macht. Enkel zijn visie telt.			
wordt enkel toegepast voor grote projecten	niet relevant	geen eenduidigheid	
Projectvergaderingen lijken soms meer op brainstormsessies die nog meer complexiteit toevoegen aan een dossier, waarbij alle ambtenaren allerhande onrealistische zaken lanceren.	Gebrek aan daadkracht en bestuurskracht in deze vergaderingen zorgt er voor dat elke mening gerespecteerd wordt, terwijl ze vaak niet bindend zijn en de complexiteit doen toenemen. Vaak komen achteraf mails binnen van mensen die hun mond niet hebben opgedaan in vergadering en liever niemand wilden confrateren in de vergadering.	Projectvergaderingen samenroepen duurt soms maanden, en vaak gaan partijen die een bindende stem hebben op laatste moment hun kat sturen.	
Coordination des avis des différents services de par la présence de tout le monde autour de la table			
alle instanties dienen hun advies te geven	je kan in dialoog gaan op plenaire vergadering en kent hun standpunt en indien nodig project aanpassen	via het eindverslag heb je meer slaagkans op vergunning	
Niet efficiënt omwille van belangrijke impact politiek draagvlak	Niet efficiënt omwille van geen effect bij beroepsprocedures	Niet efficiënt omwille van wijzigende meningen	
De samenstelling bestaat uit andere architecten die voornamelijk zich willen laten 'horen', het ego speelt hier een grote rol	De groep is vaak te groot -> tegengestelde visies, agenda-afstemming, vasthouden aan oude principes	Het idee van de projectontwikkelaar-graaiër bij het overheidspersoneel: er is geen enkele 'gun'factor	
Avis des décideurs préalablement			

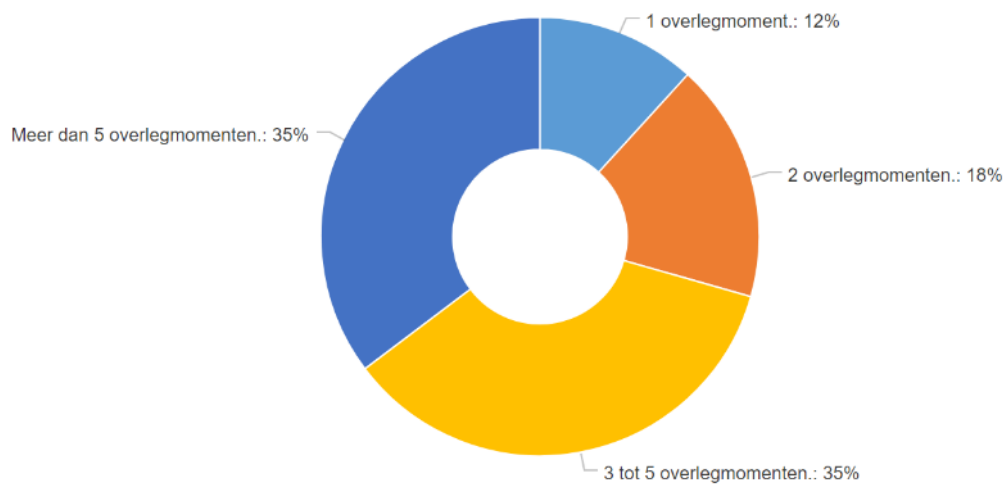
N 8

Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
Ervaart u bij de voorbesprekingen voor dit type projecten een constructieve houding waarbij er voldoende uitwisseling is tussen de initiatiefnemers en hun adviseurs, en de vergunningverlenende overheid ?





N 17

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
Hoeveel overlegmomenten of projectvergaderingen met de vergunningverlenende overheid zijn er doorgaans vereist bij dit type projecten ?



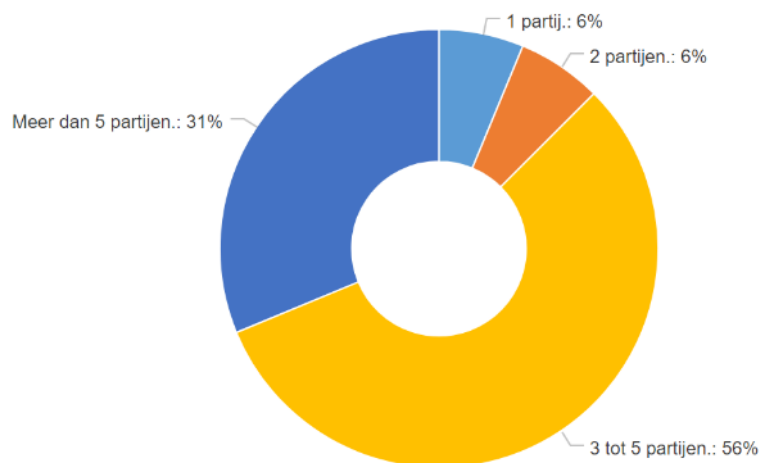
N 17

Kunt u een inschatting maken van de gemiddelde doorlooptijd van zo'n overlegtraject ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 1 maand.	1		6%
Tussen de 1 en 3 maanden.	1		6%
Tussen de 3 en 6 maanden.	4		24%
Tussen de 6 en 12 maanden.	4		24%
Meer dan 12 maanden.	7		41%

N 17

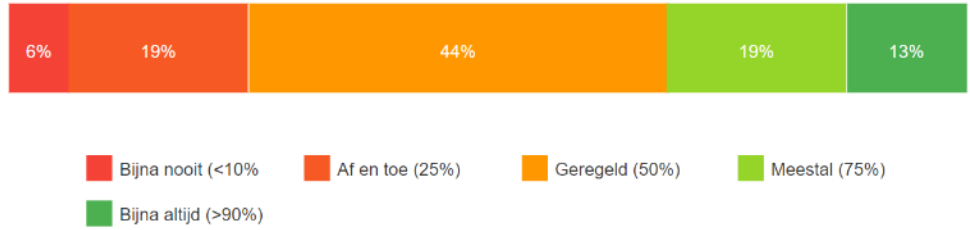
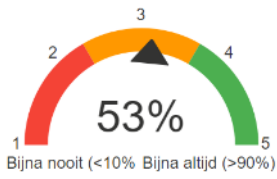
Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
Hoeveel partijen buiten de vergunningverlenende overheid moeten doorgaans bij dit type project gecontacteerd worden (regionale administraties, nutsmaatschappijen, nooddiensten, ...) ?



N 16

Krijgt u bij dit type projecten soms tegenstrijdige antwoorden vanuit verschillende (lokale) instanties ?

Krijgt u bij dit type projecten soms tegenstrijdige antwoorden vanuit verschillende (lokale) instanties ?



N 16

Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

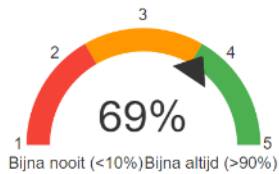
Kunt u een inschatting maken van de tijd die nodig is om tegenstrijdige antwoorden uit te klaren ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	2		13%
Tussen de 3 en 6 maanden.	5		31%
Tussen de 6 en 12 maanden.	6		38%
Tussen 1 en 2 jaar.	2		13%
Meer dan 2 jaar.	1		6%

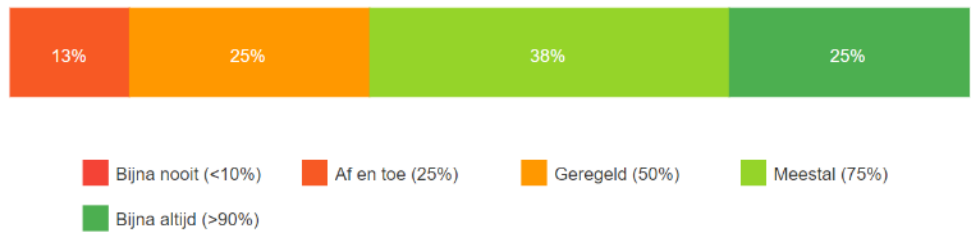
N 16

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

In welke mate wordt het vooradvies bij dit type van projecten mede ingegeven door moeilijk objectieerbare evaluatiecriteria als 'draagkracht', 'goede ruimtelijke ordening' en dergelijke ?



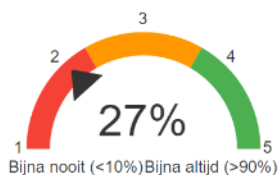
Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
In welke mate wordt het vooradvies bij dit type van projecten mede ingegeven door moeilijk objectieerbare evaluatiecriteria als 'draagkracht', 'goede ruimtelijke ordening' en dergelijke ?



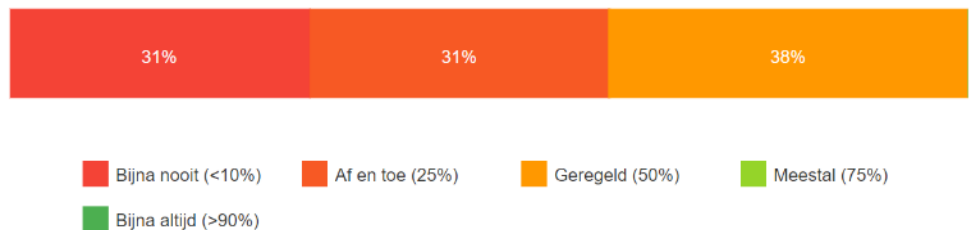
N 16

Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

In welke mate helpt een kwaliteitskamer bij het objectiveren bij het formuleren van een vooradvies ?



Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
In welke mate helpt een kwaliteitskamer bij het objectiveren bij het formuleren van een vooradvies ?

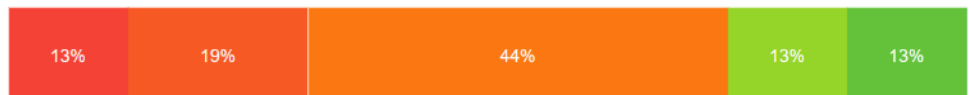


N 16

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

In welke mate gebeurt het bij dit type projecten dat de vergunningverlenende overheid andere plannen wenst te koppelen aan het project ?

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
In welke mate gebeurt het bij dit type projecten dat de vergunningverlenende overheid andere plannen wenst te koppelen aan het project ?



- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)
- Aucune expérience en la mat...

N 16

Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

Kunt u het gemiddelde tijdsverlies inschatten van de koppeling van dit type projecten aan een openbaar programma van eisen tijdens het voortraject of gaat het eerder over tijdswinst ?

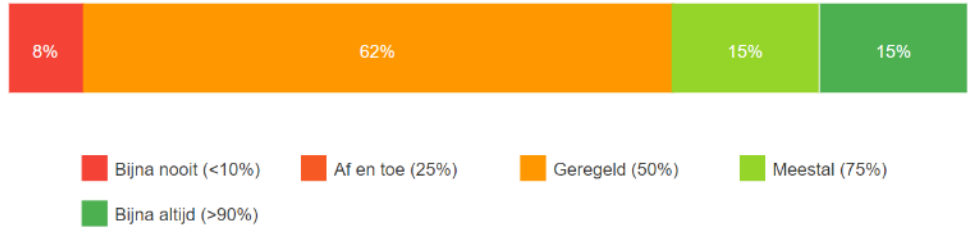
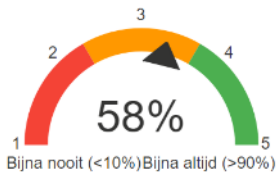
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: blue;"></div>	8%
Tussen de 3 en 6 maanden.	1	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: blue;"></div>	8%
Tussen de 6 en 12 maanden.	5	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: blue;"></div>	38%
Tussen 1 en 2 jaar.	3	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: blue;"></div>	23%
Meer dan 2 jaar.	1	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: blue;"></div>	8%
Eerder tijdswinst.	2	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: blue;"></div>	15%

N 13



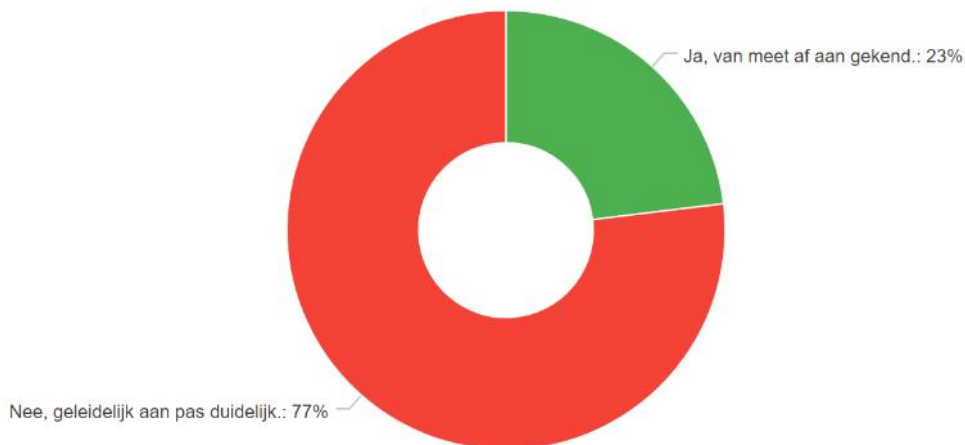
Wordt zo'n programma van eisen doorgaans als een stedenbouwkundige last opgelegd aan dit type van projecten ?

Wordt zo'n programma van eisen doorgaans als een stedenbouwkundige last opgelegd aan dit type van projecten ?



N 13

Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
 Zijn deze stedenbouwkundige lasten meestal van meet af aan gekend of worden deze pas geleidelijk aan duidelijk tijdens het voortraject ?

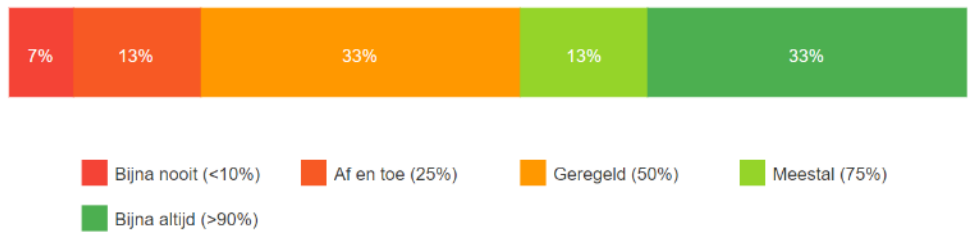


N 13

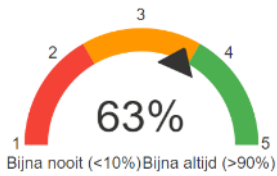
Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

In welke mate hebben de voorbesprekingen met de vergunnende overheid een vermindering van de woningdichtheid (= het aantal wooneenheden) tot gevolg bij dit type van projecten?

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
 In welke mate hebben de voorbesprekingen met de vergunnende overheid een vermindering van de woningdichtheid (= het aantal wooneenheden) tot gevolg bij dit type van projecten?

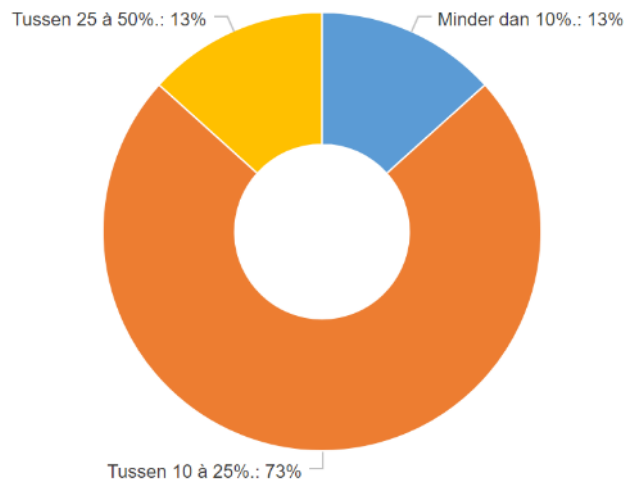


N 15



Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

Kunt u de gemiddelde daling van de woningdichtheid (= het aantal wooneenheden) begroten in een percentage ?



N 15

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

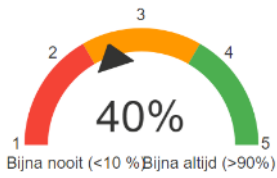
Wordt er bij dit type projecten ingespeeld op een verwachte beperking van de voorgestelde woningdichtheid ?

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
 Wordt er bij dit type projecten ingespeeld op een verwachte beperking van de voorgestelde woningdichtheid ?



- Bijna nooit (<10 %)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)

N 15



Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
 Kunt u een inschatting maken van het tijdseffect dat een dergelijke insteek heeft op het voortraject ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	0		
Tussen de 3 en 6 maanden.	5	<div style="width: 33%;"></div>	33%
Tussen de 6 en 12 maanden.	3	<div style="width: 20%;"></div>	20%
Tussen 1 en 2 jaar.	5	<div style="width: 33%;"></div>	33%
Meer dan 2 jaar.	2	<div style="width: 13%;"></div>	13%

N 15

Kunt u een inschatting maken van de impact die een dergelijke insteek heeft op het aantal te verwachten bezwaarschriften tijdens het vergunningstraject ?



N 7

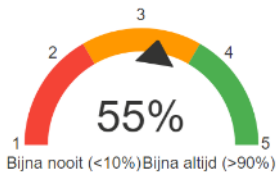
Kunt u een inschatting maken van de impact die een dergelijke insteek heeft op het aantal te verwachten bezwaarschriften tijdens het vergunningstraject ?

Kunt u een inschatting maken van de impact die een dergelijke insteek heeft op het aantal te verwachten bezwaarschriften tijdens het vergunningstraject ?	Rapport
nee	<a href="#">↗</a>
meestal geen invloed	<a href="#">↗</a>
Heeft geen impact op het aantal bezwaarschriften.	<a href="#">↗</a>
We vermoeden dat er geen effect is op het aantal bezwaarschriften. wij gaan zelf ook anticiperen op bezwaren door inkijk, parkeerproblematiek of schaduw te vermijden, maar vaak dwingt de overheid ons tot zaken die de burens op stang jagen. Vb. we willen extra parkeerplaatsen voorzien waar de vraag hoog is (maar de overheid wil het net beperken) of we willen een luxueuze architectuur realiseren in een residentiële omgeving (maar overheid wil net 'sobere' architectuur).	<a href="#">↗</a>
het spreekt voor zich dat hoe lager de dichtheid, hoe meer draagvlak bij de buurt maar dit staat vaak haaks op de haalbaarheid en betaalbaarheid van het project en de huidige visie van verdichten (RR of bv hogere bouwvolumes gekoppeld aan meer publiek groen)	<a href="#">↗</a>
Eerder beperkte impact aangezien zelfs één enkel bezwaarschrift en beroepsprocedure voldoende is om een vertraging te hebben.	<a href="#">↗</a>
Dit heeft quasi geen impact. De gedragenheid van het project wordt niet ondervangen door een vooroverleg. Meestal riskeert men een lang doorgesproken project alsnog te verliezen omdat de overheid ineens zijn staart intrekt.	<a href="#">↗</a>

N 7

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

In welke mate draagt een goed uitgewerkt voortraject bij tot een vlotter verloop van het dossier in het vergunningsstadium ?



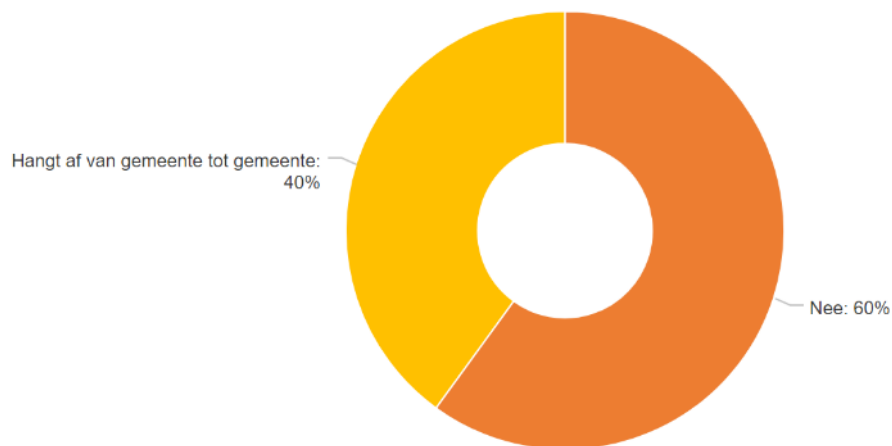
Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
In welke mate draagt een goed uitgewerkt voortraject bij tot een vlotter verloop van het dossier in het vergunningsstadium ?



N 15

Verkrijgen van een voorakkoord

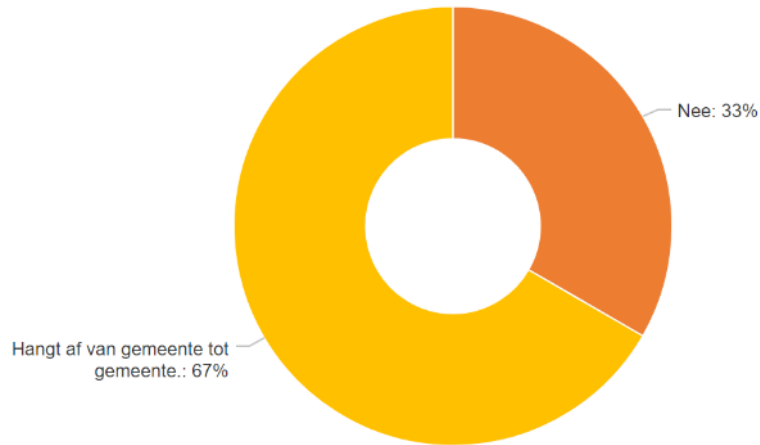
Wordt bij dit type van projecten een officieel voorakkoord door de vergunnende overheid verleend ?



N 15

## Verkrijgen van een voorakkoord

In welke mate wordt nog gebruik gemaakt van een stedenbouwkundig attest nr. 2 ?



N 6

## Verkrijgen van een voorakkoord




Indien geen stedenbouwkundig attest nr. 2 wordt aangevraagd, welke vorm neemt dit voorakkoord dan meestal aan bij dit type van projecten ?

sa2 integraal  
college

N 3

## Verkrijgen van een voorakkoord

Indien geen stedenbouwkundig attest nr. 2 wordt aangevraagd, welke vorm neemt dit voorakkoord dan meestal aan bij dit type van projecten ?

Verkrijgen van een voorakkoord Indien geen stedenbouwkundig attest nr. 2 wordt aangevraagd, welke vorm neemt dit voorakkoord dan meestal aan bij dit type van projecten ?	Rapport
mondeling	
een akkoord van de stedenbouwkundige ambtenaar of een 'principeakkoord' van het college. Een SA2 hebben we al veel aangevraagd, maar zelden verkregen. In vele gevallen wordt het zelf nooit integraal behandeld en blijft het onbeantwoord. Wij hebben zelf al een SA2 integraal en positief doorgelopen met diensten en het werd door schepen RO van de agenda gehaald en nooit op college gebracht.	
Een stedenbouwkundig attest kan niet worden bestreden ingeval van een negatief advies. Wij vragen dit dan ook niet aan.	

N 3

Wat ervaart u als het grootste struikelblok binnen het kader van de voorbesprekingen van dit type projecten ?

'visie' vb  
andere administratie beleid  
voorschrift ambtenaar

N 4

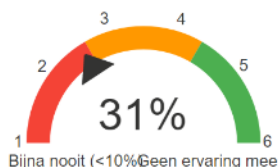
## Wat ervaart u als het grootste struikelblok binnen het kader van de voorbesprekingen van dit type projecten ?

Wat ervaart u als het grootste struikelblok binnen het kader van de voorbesprekingen van dit type projecten ?	Rapport
De 'visie' van de ruimtelijke ambtenaar die het commerciële plaatje al op voorhand uitgerekend heeft zonder rekening te houden met alle risico's en inspanningen die we als 'investeerders' wensen te riskeren. Vroeger was er eenduidig een bouwwetgeving in ons land, de 'visie' van de ambtenaar overstijgt die momenteel.	
duidelijkheid	
Binnen administratie heeft iedereen een eigen mening, een persoonlijk belang (vb. woont zelf in de straat) en zit de administratie op een heel andere lijn dan het college (die vb. net het omgekeerde wil). Beleid is ontransparant, de regels worden ultrastrikt of ultrasoepel behandeld per project om een bepaald beleid te voeren. Sommige zaken kunnen juridisch niet afgedwongen worden, door gebrek aan geldig stedenbouwkundig voorschrift. Het invoeren van het voorschrift is dan weer nadelig voor andere 'gewenste' projecten, waardoor met het liever ad hoc bepaalt.	
- verschillende visies bij de medewerkers van de dienst stedenbouw - onvoldoende kennis over de uitdagingen die ons te wachten staan - wijzigingen in regelgeving (bvb. pluviale kaarten)	

N 4

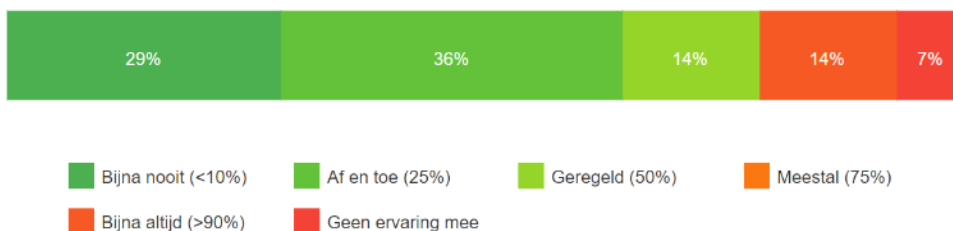
### Opmaken van regelgevend inrichtingsplan

In welke mate is de opmaak van een nieuw regelgevend inrichtingsplan nodig bij dit type projecten ?



### Opmaken van regelgevend inrichtingsplan

In welke mate is de opmaak van een nieuw regelgevend inrichtingsplan nodig bij dit type projecten ?







N 14



## Opmaken van een regelgevend inrichtingsplan

Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is om een dergelijk plan op te stellen en te laten goedkeuren ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	2		14%
Tussen de 3 en 6 maanden.	4		29%
Tussen de 6 en 12 maanden.	4		29%
Tussen 1 en 2 jaar.	0		
Meer dan 2 jaar.	4		29%

N 14

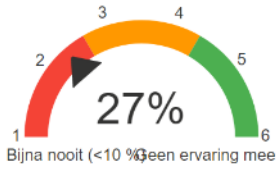
Hebt u de indruk dat de bestaande regelgevende planningsinstrumenten beantwoorden aan de behoeften die er zijn bij dit type van projecten? Kan u dit antwoord toelichten ?

Geen gegevens gevonden

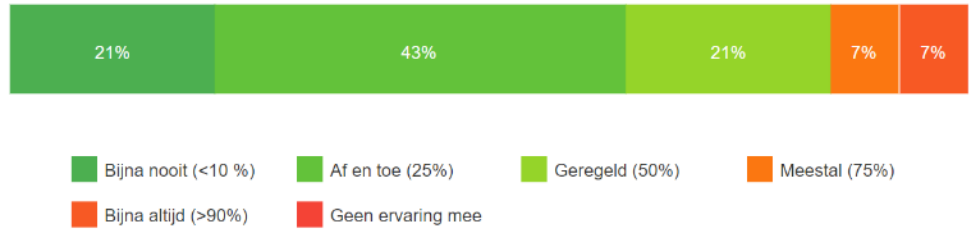
Hebt u de indruk dat de bestaande regelgevende planningsinstrumenten beantwoorden aan de behoeften die er zijn bij dit type van projecten? Kan u dit antwoord toelichten ?

Geen gegevens gevonden

MER of MOBER opstellen  
 In welke mate is de opmaak van een MER of MOBER nodig bij dit type projecten ?



MER of MOBER opstellen  
 In welke mate is de opmaak van een MER of MOBER nodig bij dit type projecten ?



N 14

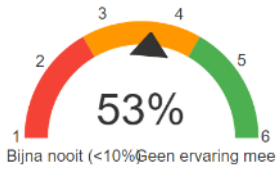
MER of MOBER opstellen

Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is om een MER of MOBER op te stellen ?

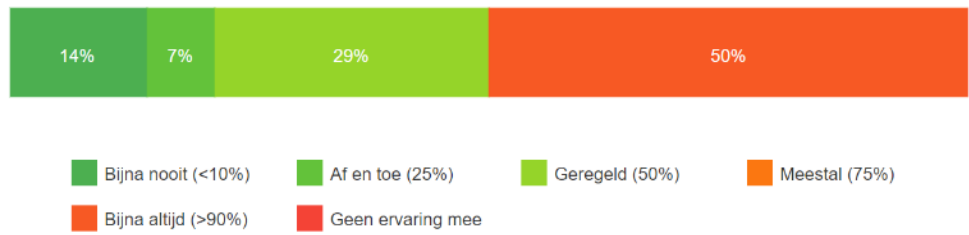
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	3		21%
Tussen de 3 en 6 maanden.	2		14%
Tussen de 6 en 12 maanden.	7		50%
Tussen 1 en 2 jaar.	2		14%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 14

Verkavelingsvergunning  
In welke mate is de opmaak van een verkavelingsaanvraag van toepassing bij dit type projecten ?



Verkavelingsvergunning  
In welke mate is de opmaak van een verkavelingsaanvraag van toepassing bij dit type projecten ?



N 14

Verkavelingsvergunning

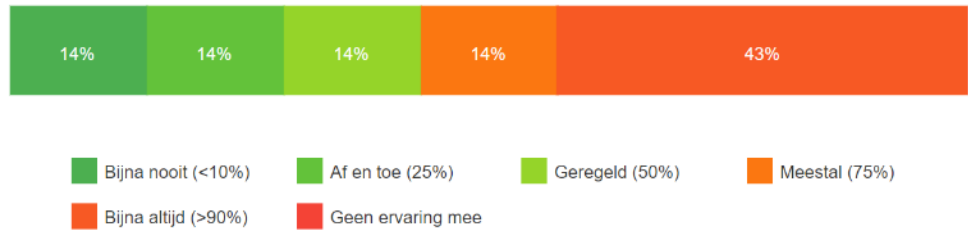
Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is om een aanvraag voor verkavelingsvergunning op te stellen ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1		7%
Tussen de 3 en 6 maanden.	2		14%
Tussen de 6 en 12 maanden.	5		36%
Tussen 1 en 2 jaar.	4		29%
Meer dan 2 jaar.	2		14%

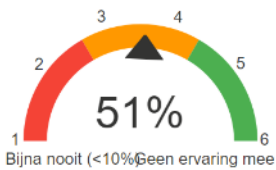
N 14

Aanvraag vergunning die wegeniswerken omvat of enkel hierop betrekking heeft  
 In welke mate heeft bij dit type projecten de vergunningsaanvraag ook betrekking op wegeaanleg en is een voorafgaande gemeenteraadsbeslissing over de zaak der wegen vereist of is de opmaak van een afzonderlijke vergunningsaanvraag die enkel hierop betrekking heeft van toepassing ?

Aanvraag vergunning die wegeniswerken omvat of enkel hierop betrekking heeft  
 In welke mate heeft bij dit type projecten de vergunningsaanvraag ook betrekking op wegeaanleg en is een voorafgaande gemeenteraadsbeslissing over de zaak der wegen vereist of is de opmaak van een afzonderlijke vergunningsaanvraag die enkel hierop betrekking heeft van toepassing ?



N 14

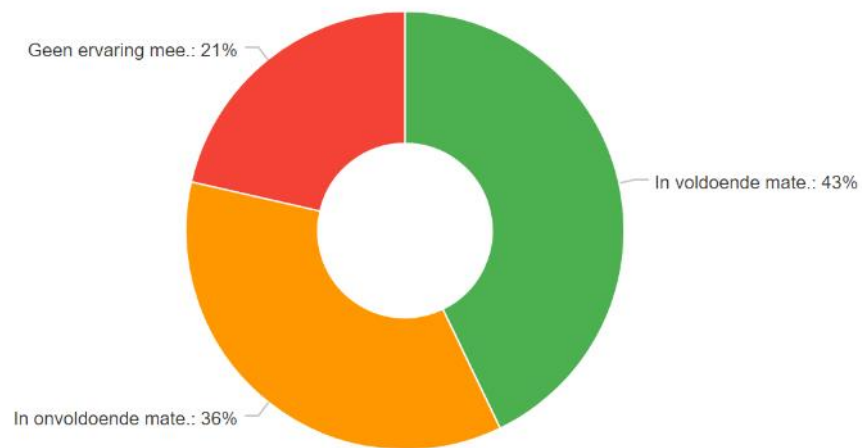


Aanvraag vergunning die wegeniswerken omvat of enkel hierop betrekking heeft  
 Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is wanneer wegeniwerken dienen goedgekeurd te worden ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1		7%
Tussen de 3 en 6 maanden.	2		14%
Tussen de 6 en 12 maanden.	6		43%
Tussen 1 en 2 jaar.	5		36%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 14

In welke mate hebt u een zicht op het al dan niet noodzakelijk zijn bij dit type projecten van een openbaar onderzoek bij de opmaak van de nodige vergunningsaanvragen of bij het voorafgaandelijk goedkeuren van een nieuw bestemmingsplan ?



N 14

Kan u uw antwoord toelichten ?





N 4

## Kan u uw antwoord toelichten ?

Kan u uw antwoord toelichten ?	Rapport
niet van toepassing tot op vandaag	<a href="#">↗</a>
In veel gevallen wordt een openbaar onderzoek gevoerd, terwijl het juridisch niet noodzakelijk is. Men wil dit vaak lanceren om toch maar de burger eens te horen.	<a href="#">↗</a>
wetgevend kader is duidelijk	<a href="#">↗</a>
de regelgeving geeft aan wat wanneer nodig is	<a href="#">↗</a>

N 4

## Kan u een inschatting maken van de extra tijd die nodig is bij het verplicht doorlopen van een openbaar onderzoek bij een voorbereidende stap van het indienen van een bouw- of omgevingsvergunning ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	4		31%
Tussen de 3 en 6 maanden.	5		38%
Tussen de 6 en 12 maanden.	2		15%
Tussen 1 en 2 jaar.	2		15%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 13

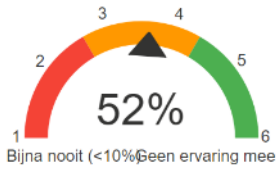
Hebt u suggesties omtrent het verhogen van de efficiëntie van de openbare onderzoeken die nodig zijn bij de voorbereidende stappen bij het indienen van een bouw- of omgevingsvergunning ?

Geen gegevens gevonden

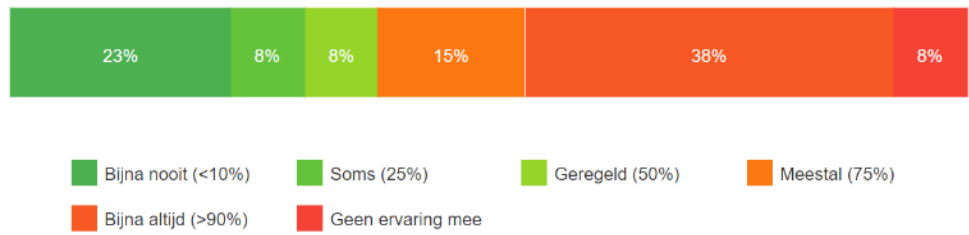
Hebt u suggesties omtrent het verhogen van de efficiëntie van de openbare onderzoeken die nodig zijn bij de voorbereidende stappen bij het indienen van een bouw- of omgevingsvergunning ?

Geen gegevens gevonden

Archeologienota opstellen  
In welke mate is de opstelling van een archeologienota van toepassing bij dit type projecten ?



Archeologienota opstellen  
In welke mate is de opstelling van een archeologienota van toepassing bij dit type projecten ?



N 13

Archeologienota opstellen

Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is om een archeologienota op te stellen ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	9		69%
Tussen de 3 en 6 maanden.	4		31%
Tussen de 6 en 12 maanden.	0		
Tussen 1 en 2 jaar.	0		
Meer dan 2 jaar.	0		

N 13



## Bouw -of omgevingsvergunning voorbereiden

Wat is uw inschatting van de tijd die gemiddeld nodig is om een eerste bouw- of omgevingsvergunning voor te bereiden bij dit type van projecten ?



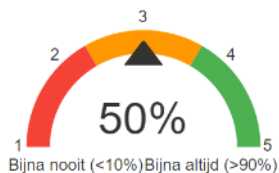
N 13

## Bouw -of omgevingsvergunning voorbereiden

In welke mate wordt er bij dit type projecten rekening gehouden met het moeten herzien van de aanvraag voor bouw- of omgevingsvergunning ?

## Bouw -of omgevingsvergunning voorbereiden

In welke mate wordt er bij dit type projecten rekening gehouden met het moeten herzien van de aanvraag voor bouw- of omgevingsvergunning ?







N 13

## Bouw -of omgevingsvergunning voorbereiden

Kan u een inschatting maken van de gemiddelde verlenging van het voortraject die het indienen van een

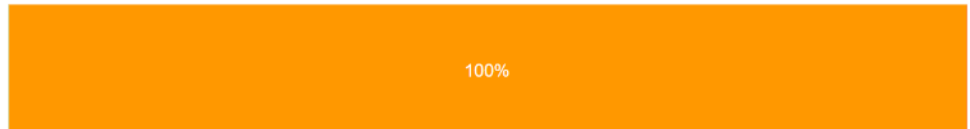
gewijzigde of nieuwe aanvraag voor bouw of omgevingsvergunning voor dit type van projecten met zich meebrengt ?




	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1		8%
Tussen de 3 en 6 maanden.	7		54%
Tussen de 6 en 12 maanden.	2		15%
Tussen 1 à 2 jaar.	3		23%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 13

Globaal  
Hoe schat u het gewicht van de administratieve last die van toepassing is bij de voorbereiding van de bouw- of omgevingsvergunning voor dit type van projecten in ?

Globaal  
Hoe schat u het gewicht van de administratieve last die van toepassing is bij de voorbereiding van de bouw- of omgevingsvergunning voor dit type van projecten in ?

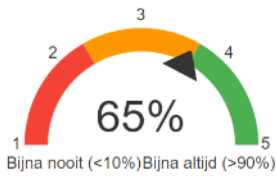


 Beter dan vroeger.  Steeds zwaarder.  Geen mening.

N 13

In welke mate draagt de administratieve complexiteit van het vergunningstraject bij aan het maken van fouten aan de zijde van de initiatiefnemer ?

In welke mate draagt de administratieve complexiteit van het vergunningstraject bij aan het maken van fouten aan de zijde van de initiatiefnemer ?



- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)

N 13

In hoeverre leiden deze fouten tot het verlengen van de doorlooptijd van het vergunningstraject achteraf? Kan u uw antwoord kort toelichten ?

maand fouten maken doorlopen

N 7

In hoeverre leiden deze fouten tot het verlengen van de doorlooptijd van het vergunningstraject achteraf? Kan u uw antwoord kort toelichten ?

In hoeverre leiden deze fouten tot het verlengen van de doorlooptijd van het vergunningstraject achteraf? Kan u uw antwoord kort toelichten ?	Rapport
project word afgekeurd en de aanpassingen die opgelegd worden moeten opnieuw het volledige traject doorlopen ,	<a href="#">↗</a>
opschorting van termijn vergunning	<a href="#">↗</a>
deze fouten leiden toch tot een termijnsverlenging van 1 tot 2 maand.	<a href="#">↗</a>
Afhankelijk van hoe de administratie omgaat met de aanvraag. Soms wordt via de dienst een kleine wijziging gevraagd, maar vaker wordt gewoon heel het proces doorlopen en op einde geweigerd waardoor je helemaal opnieuw moet beginnen. Vaak lijkt ons dit een bewuste strategie.	<a href="#">↗</a>
dit leidt makkelijk tot 2 à 3 maand verlenging	<a href="#">↗</a>
De wetgeving is dermate complex geworden dat het maken van fouten nog amper te vermijden is.	<a href="#">↗</a>
zowel de overheid als de aanvrager maken fouten mbt het procedureverloop. Administratieve lussen zijn eerder de regel dan de uitzondering	<a href="#">↗</a>

N 7

In het algemeen





Hebt u suggesties om deze last bij dit type projecten te verminderen en of efficiënter te verdelen over de totale doorlooptijd van een project ?



N 7

## In het algemeen

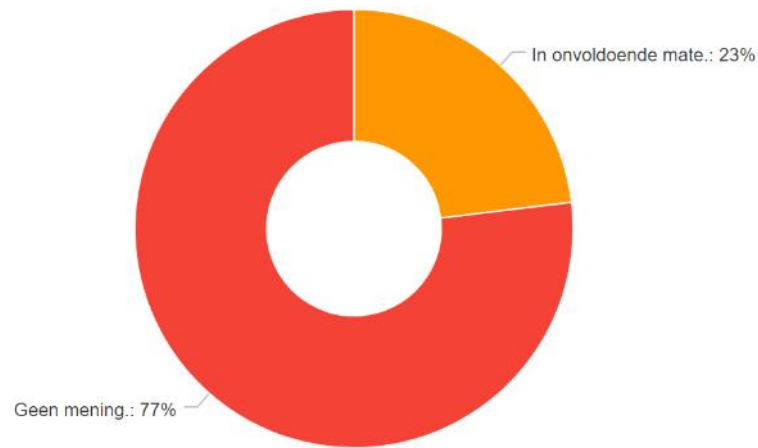
Hebt u suggesties om deze last bij dit type projecten te verminderen en of efficiënter te verdelen over de totale doorlooptijd van een project ?

In het algemeen Hebt u suggesties om deze last bij dit type projecten te verminderen en of efficiënter te verdelen over de totale doorlooptijd van een project ?	Rapport
vb tussentijdse bespreking ,aanpassing	
het bestaan van één enkel aanspreekpunt per project zodat wij niet met de verschillende diensten moeten onderhandelen	
Duidelijker bepalen van de overheden in hun besluitvorming wat moet als aanvaardbaar worden aanzien voor de omgeving. Hierdoor zouden minder voorstudies dienen gemaakt te worden. Dit zal de beroepsprocedures ingesteld door omwonenden beperken door het wetgevend karakter van dergelijke besluitvorming en dus ook de totale doorlooptijd van de vergunningsprocedure duidelijk verkorten	
Er moet een juridisch verankerde tolerantie marge komen, waardoor fouten mogen gemaakt worden. Net zoals je op de snelweg pas geflitst wordt na overschrijden van een bepaalde marge . Deze tolerantie marge moet kunnen in afmetingen (de metsershaar), maar vooral ook administratief. Dit moet kunnen zonder verplicht (bijkomend) openbaar onderzoek of 'afwijkingnota' (want fout is onbewust gemaakt). Dit moet decretaal vastgelegd worden en primeren boven elke lokale verordening zodat gemeenten dit niet kunnen verstrengen. De gemeente moet ook uitdrukkelijk en verplicht 'oplossingsgericht' handelen ipv zoeken naar problemen. Elke weigeringsbeslissing moet ook een beleidsvisie bevatten en gepubliceerd worden. Elke weigering moet gevolgd worden door een publicatie van een beleidsnota, zodat elke ontwikkelaar kan nazien hoe de redenering van het beleid luidt. Wanneer dit beleid op een afgebakende locatie slaat zou ze verplicht moeten zijn hierover een RUP te maken. Ze moet geen RUP maken als dit overal over de gemeente als visie geldt. Dergelijke aanpak zou favoritisme moeten tegengaan.	
Beter objectief referentiekader maken en minder beoordelingsmarge laten voor de lokale overheid. Vaak onbekwaam of willen vergoeding voor bepaalde diensten	
i) Wetgeving vereenvoudigen. ii) Wetgeving eenduidiger maken. iii) In rekening brengen dat participatie en vooroverleg zou moeten leiden tot een korter en rechtszekerder vergunningstraject.	
- afschaffen van gemeentelijke verordeningen / versnippering van regelgeving: het is regelgeving op regelgeving op regelgeving. Het bos kan men niet meer door de bomen zien. - termijnen voor openbaar onderzoek en beroepstermijnen inkorten - beroepsprocedures duurder maken - effectieve onontvankelijkheid van bezwaren en beroepen durven uitspreken	

N 7

Algemeen

In welke mate biedt de (mogelijke) koppeling van bouw- en milieuvergunning een administratieve vereenvoudiging met zich mee voor dit type projecten ?



N 13

Algemeen

Kan u uw antwoord kort toelichten?

melding  
integratie  
verkavelingsvergunning

N 3

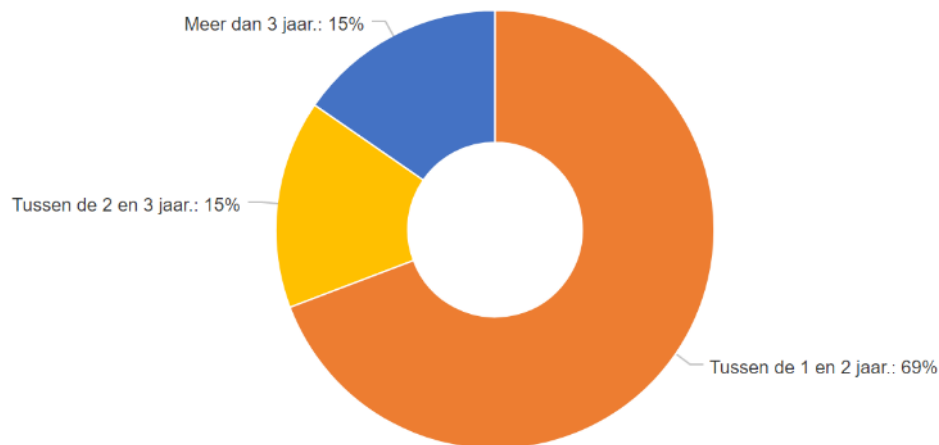
## Algemeen

### Kan u uw antwoord kort toelichten?

Algemeen Kan u uw antwoord kort toelichten?	Rapport
geen ervaring	<a href="#">↗</a>
geen mening	<a href="#">↗</a>
Verkavelingsvergunning is nog niet mee geïntegreerd. Vraag is ook of de integratie van de verkavelingsvergunning niet later leidt tot de verplichting om meteen ook de bouwvergunning mee aan te vragen, terwijl dit voor ons net het financieel risico moet reduceren. Daarnaast is blijkbaar ook een milieuvergunning (melding) vereist voor het plaatsen van een warmtepomp aan een woning, de integratie van de trajecten is misschien een vereenvoudiging, maar de technische keuzes liggen vaak nog niet vast. Het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de bouw zou bepaalde accessoire vergunningen moeten door een melding of vrijstelling vervangen.	<a href="#">↗</a>

N 3

Wat is volgens u voor dit type van projecten gemiddeld de totale doorlooptijd van deze verschillende stappen van het voortraject (diverse voorbesprekingen, onderhandelingen, opmaak masterplannen,...) voorafgaandelijk aan de indiening van een vergunningsaanvraag ?



N 13

## Algemeen


Wenst u nog iets toe te voegen omtrent het voortraject bij dit type van projecten ?

jaar geval

N 3

## Algemeen

Wenst u nog iets toe te voegen omtrent het voortraject bij dit type van projecten ?

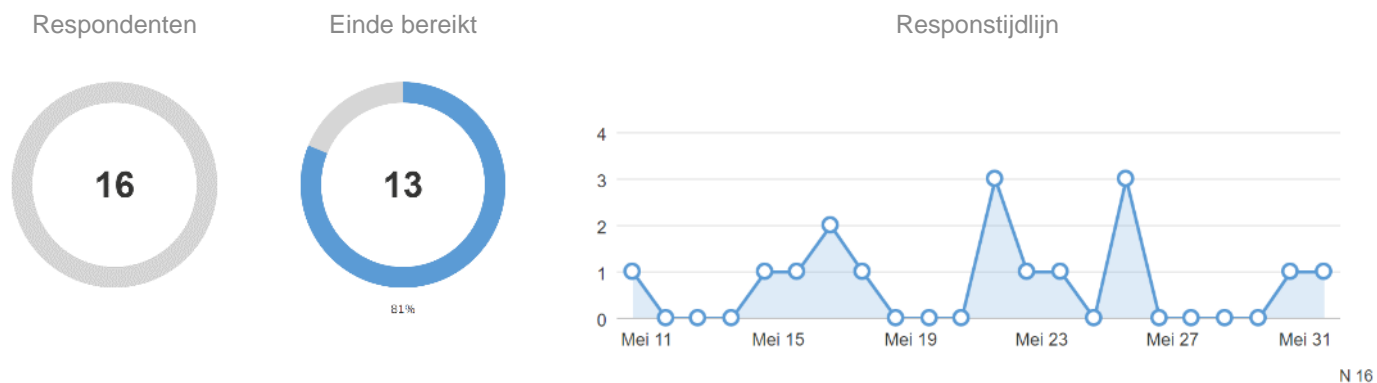
Algemeen Wenst u nog iets toe te voegen omtrent het voortraject bij dit type van projecten ?	Rapport
neen	
Een gemiddelde is heel moeilijk te bepalen, gezien sommige dossier na 10 jaar nog steeds in voorbespreking zitten en al op een (paar) weigering(en) gestoten zijn.	
vraagstelling is niet duidelijk ; in geval bekomen bouwvergunning binnen goedgekeurde verkaveling, gaat het vlot ; in geval bav zonder voorafgaande vergunning, is termijn makkelijk 2 jaar of langer	

N 3

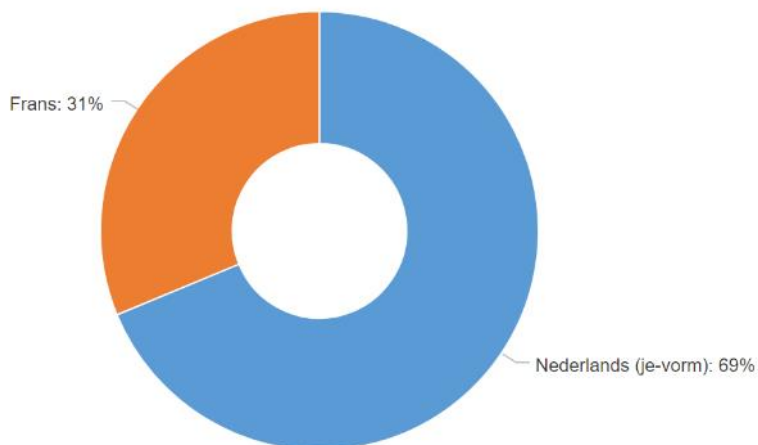


## B.3 Eindrapportage: Survey voortraject vergunningsbeleid: resultaten voor het projecttype van appartementsbouw

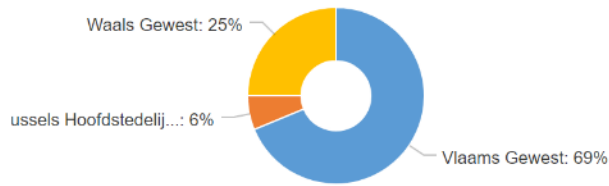
### Survey\_Voortraject vergunningsbeleid – Type: appartementsbouw



#### Taal van de respondent

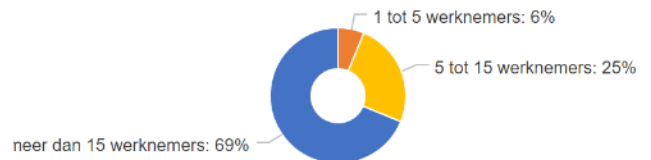


In welk gewest bent u vooral actief met uw projecten ?



N 16

Hoe groot is het bedrijf waarvoor u de enquête invult ?



N 16

Voor welk type van projecten wenst u de enquête in te vullen ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Verkaveling of groepswoningbouw met voornamelijk woonhuizen	0		
Appartementsbouw	16	<div style="width: 100%;"></div>	100%
Gebiedsontwikkeling met gemengd programma	0		

N 16

Kan u aangeven hoeveel wooneenheden uw bedrijf gemiddeld per jaar commercialiseert binnen dit type van projecten ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
< 10 eenheden.	4	<div style="width: 25%;"></div>	25%
10 à 19 wooneenheden.	1	<div style="width: 6%;"></div>	6%
20 à 50 wooneenheden.	2	<div style="width: 13%;"></div>	13%
50 à 100 wooneenheden.	4	<div style="width: 25%;"></div>	25%
> 100 wooneenheden.	5	<div style="width: 31%;"></div>	31%

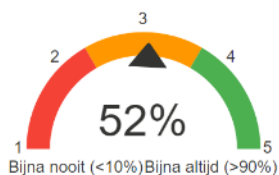
N 16

In welke omgeving is dit type van projecten meestal gelegen ?

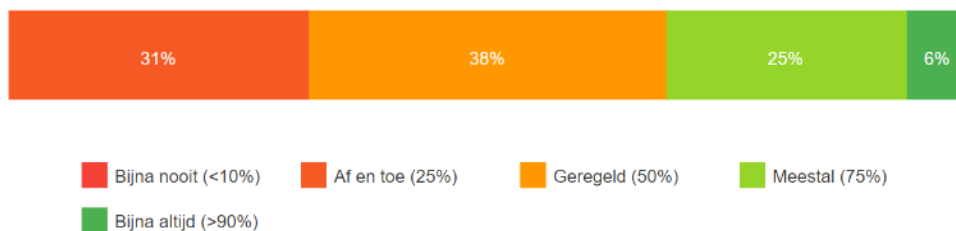
	Aantal	% van de antwoorden	%
Kleinstedelijk gebied	10		63%
Dorpskern	8		50%
Randstedelijk gebied	7		44%
Grootstedelijk gebied	4		25%
Buitengebied	2		13%

N 16

Hoe vaak heeft dit type van project een hogere dichtheid dan de omgeving ?



Hoe vaak heeft dit type van project een hogere dichtheid dan de omgeving ?



N 16

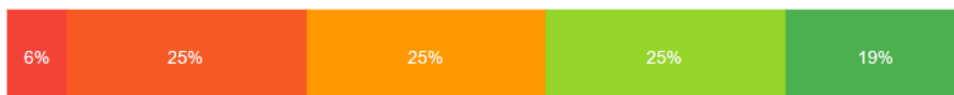
Hoe vaak heeft dit type van project een hogere dichtheid dan de omgeving ? - Taal van de respondent



N 16

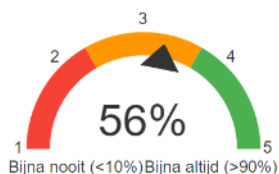
Prospectie naar projectopportunities  
Speelt de stedenbouwkundige reputatie van het lokaal bestuur waar een project gelegen is een rol bij het bekijken van projectopportunities ?

Prospectie naar projectopportunities  
Speelt de stedenbouwkundige reputatie van het lokaal bestuur waar een project gelegen is een rol bij het bekijken van projectopportunities ?



- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)

N 16



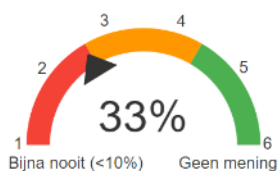
Onderhandeling met de eigenaar  
In welke mate hebben eigenaars bij dit type van projecten een realistisch beeld van wat er op het terrein realiseerbaar is ?

Onderhandeling met de eigenaar  
In welke mate hebben eigenaars bij dit type van projecten een realistisch beeld van wat er op het terrein realiseerbaar is ?

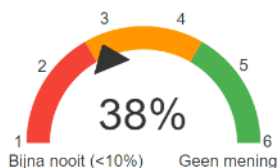


- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)
- Geen mening

N 16



In welke mate hebben grondeigenaars bij dit type van project contact met de vergunningverlenende overheid over wat er op het terrein realiseerbaar is ?



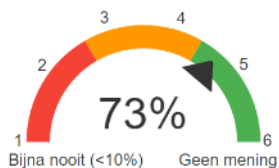
In welke mate hebben grondeigenaars bij dit type van project contact met de vergunningverlenende overheid over wat er op het terrein realiseerbaar is ?



- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)
- Geen mening

N 16

Wordt er bij aankoop van het terrein rekening gehouden met diverse risico's en de kosten die dit type van project met zich meebrengt ?



Wordt er bij aankoop van het terrein rekening gehouden met diverse risico's en de kosten die dit type van project met zich meebrengt ?



- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)
- Geen mening





N 16

Hoe gaat u om met projectsites waar een voorkeurecht ten voordele van een lokaal bestuur op gevestigd staat ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Het traject wordt beëindigd.	4	<div style="width: 25%;"></div>	25%
Er wordt onderhandeld met de houder van het voorkeurecht.	2	<div style="width: 13%;"></div>	13%
Een opschortende voorwaarde zal worden voorzien.	10	<div style="width: 63%;"></div>	63%

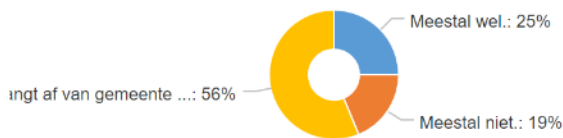
N 16

Projectsite met voorkooprecht  
 Kunt u een inschatting maken van de gemiddelde impact dat een onderhandelingstraject i.v.m. voorkooprecht heeft op de doorlooptijd van de acquisitiefase ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	3		25%
Tussen de 3 en 6 maanden.	3		25%
Tussen de 6 en 12 maanden.	5		42%
Tussen 1 en 2 jaar.	1		8%
Meer dan 2 jaar.	0		

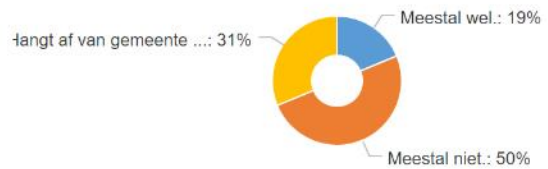
N 12

Opmaak haalbaarheidsstudie  
 Zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden of voorschriften bij dit type van projecten voldoende beschikbaar ?




N 16

Zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden of voorschriften bij dit type van projecten voldoende duidelijk zodat u er onmiddellijk en ontegensprekelijk mee aan de slag kan gaan ?



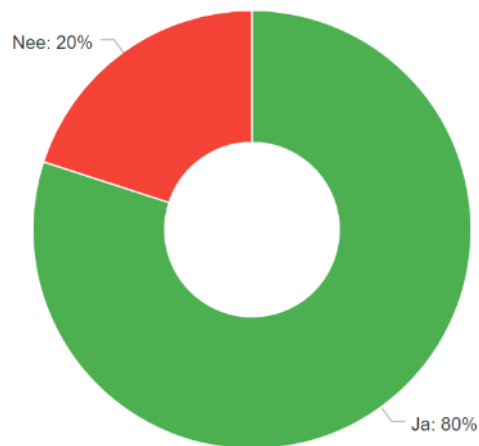
N 16

In welke mate heeft de onduidelijkheid over de stedenbouwkundige randvoorwaarden een negatieve impact op de doorlooptijd van het voortraject. Kan u deze gemiddeld inschatten ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	0		
Tussen de 3 en 6 maanden.	2		25%
Tussen de 6 en 12 maanden.	2		25%
Tussen 1 en 2 jaar.	3		38%
Meer dan 2 jaar.	1		13%

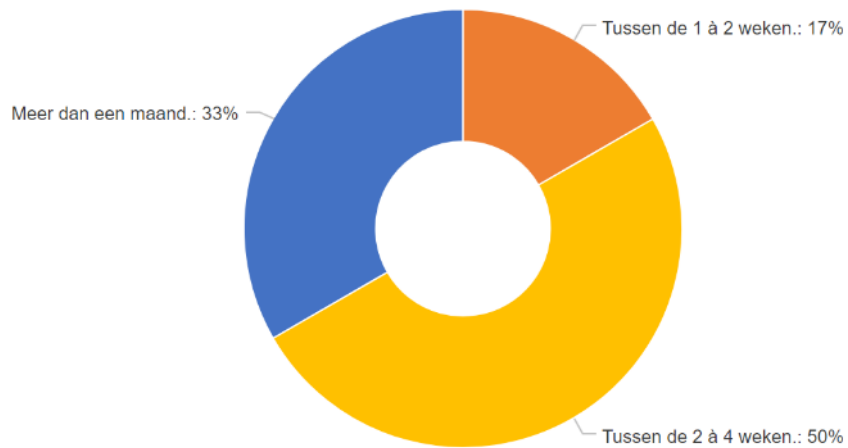
N 8

Wordt er bij de haalbaarheidsstudie systematisch contact opgenomen met de vergunningverlenende overheid om de aangehouden hypothesen over de ontwikkelingsmogelijkheden af te toetsen ?



N 15

Binnen welke termijn wordt bij dit type van projecten gemiddeld gereageerd op vragen over haalbaarheid vanuit de vergunningverlenende overheid ?



N 12

Kunt u een inschatting maken van de impact van de antwoordtijd van de vergunningverlenende overheid op het maken van een haalbaarheidsstudie voor dit type van projecten?

project doorlooptijd uiteindelijk impact

N 6

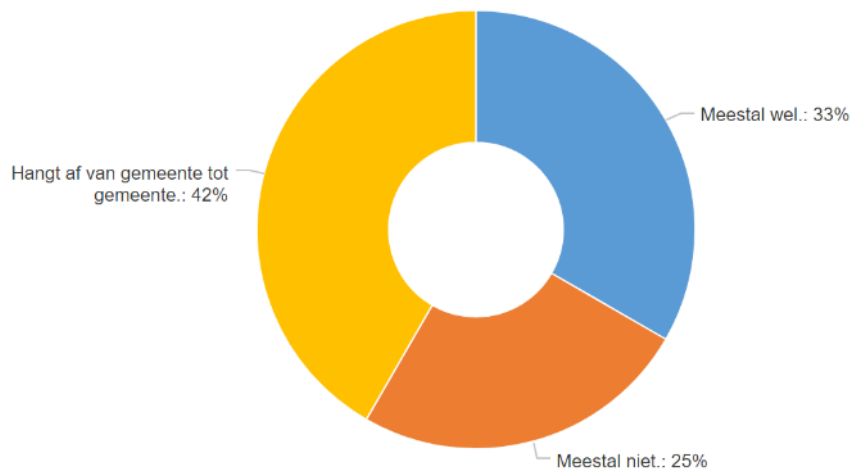


Kunt u een inschatting maken van de impact van de antwoordtijd van de vergunningverlenende overheid op het maken van een haalbaarheidsstudie voor dit type van projecten?

Kunt u een inschatting maken van de impact van de antwoordtijd van de vergunningverlenende overheid op het maken van een haalbaarheidsstudie voor dit type van projecten?	Rapport
weinig impact, meeste gemeentes/steden reageren voldoende snel (wel meestal niet het antwoord dat je graag hoort...)	<a href="#">↗</a>
non	<a href="#">↗</a>
Langere doorlooptijd waardoor stijging kost ikv financiering, personeel, ...	<a href="#">↗</a>
2 mois	<a href="#">↗</a>
actuellement impact limité au vu de la conjoncture et le fait que les promoteurs sont devenus plus prudents ,il y a moins d'empressement, de décision à prendre dans l'urgence .	<a href="#">↗</a>
De antwoordtijd is minder belangrijk. De vele voorwaarden en open gestoken paraplu's bepalen de doorlooptijd. Er zijn gevallen waar ruimtelijke ordening, milieu, erfgoed, enz... uiteindelijk groen licht geven en dat het project uiteindelijk afgewezen wordt door het bestuur. Als het project goedgekeurd werd door de gemeente, gebeurt het vaak dat de provincie afkeurt omdat er bezwaren zijn (al of niet van belanghebbenden!)	<a href="#">↗</a>

N 6

Is er bij dit type van projecten een duidelijk aanspreekpunt bij de vergunningverlenende overheid waarbij men het project kan aftoetsen ?



N 12

Opmaak

haalbaarheidsstudie

In welke mate heeft het ontbreken van een duidelijk aanspreekpunt impact op de doorlooptijd om een haalbaarheidsstudie te maken voor dit type van projecten? Hoe schat u die impact gemiddeld in ?



vaakduidelijke  
verschillende

N 2

Opmaak

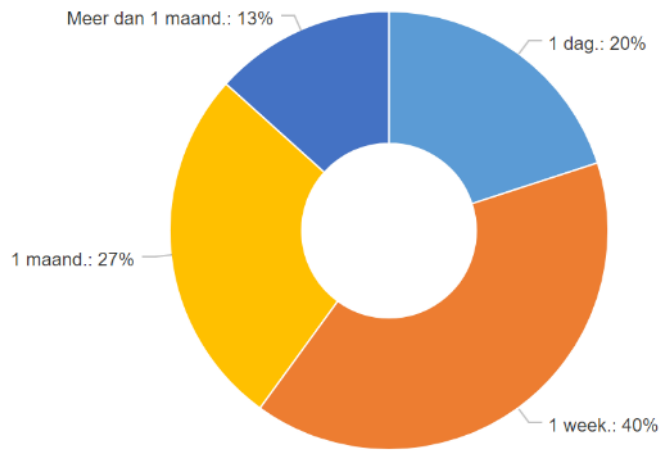
haalbaarheidsstudie

In welke mate heeft het ontbreken van een duidelijk aanspreekpunt impact op de doorlooptijd om een haalbaarheidsstudie te maken voor dit type van projecten? Hoe schat u die impact gemiddeld in ?

Opmaak haalbaarheidsstudie In welke mate heeft het ontbreken van een duidelijk aanspreekpunt impact op de doorlooptijd om een haalbaarheidsstudie te maken voor dit type van projecten? Hoe schat u die impact gemiddeld in ?	Rapport
en durée et report de l'investissement	
Vaak verschillende contactpersonen met verschillende (persoonlijke?) meningen en geen duidelijke stedenbouwkundige richtlijnen Geen duidelijke randvoorwaarden. Een architect verwoorde het zo 'gemeenten beroepen zicht op wat men 'de goede ruimtelijke ordening' noemt. Dat is eigenlijk een soort vrijgeleide om een project haast subjectief te beoordelen. Vaak hangt alles samen met het indienen van een zo gedetailleerd mogelijk voorstel waar 'visie' insteekt (brengt kosten mee). Zekerheid is er uiteindelijk pas bij het verkrijgen van de omgevingsvergunning.	

N 2

Hoeveel tijd wordt er bij dit type van projecten gemiddeld besteed aan de opmaak van de eerste financiële rentabiliteitsstudie ?



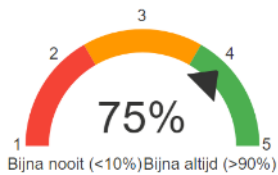
N 15

In welke mate wordt bij de financiële haalbaarheid van dit type projecten rekening gehouden met onduidelijkheden of risico's op vlak van wat stedenbouwkundig toelaatbaar is ?

In welke mate wordt bij de financiële haalbaarheid van dit type projecten rekening gehouden met onduidelijkheden of risico's op vlak van wat stedenbouwkundig toelaatbaar is ?






- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)



N 15

## Opmaak financiële rentabiliteitsstudie

In hoeverre steunt deze inschatting op eigen ervaring of op ervaring van partners (stedenbouwkundige ontwerpers of architecten bijvoorbeeld) ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Vooraf op eigen ervaring.	5		36%
Vooraf op ervaring van aangestelde ontwerper.	1		7%
Een mix van beide.	8		57%
Geen van beide.	0		

N 14

Kan u een inschatting maken van de risicopremie die bij dit type projecten gemiddeld wordt ingebouwd ten aanzien van wat toelaatbaar is ?

N 2





Kan u een inschatting maken van de risicopremie die bij dit type projecten gemiddeld wordt ingebouwd ten aanzien van wat toelaatbaar is ?

Kan u een inschatting maken van de risicopremie die bij dit type projecten gemiddeld wordt ingebouwd ten aanzien van wat toelaatbaar is ?	Rapport
20 %	
5-10%	

N 2

## Verzekeren van een zakelijk recht

Na hoeveel tijd wordt er bij dit type projecten doorgaans een zakelijk recht bekomen na het eerste contact met de eigenaar?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	2		13%
Tussen de 3 en 6 maanden.	4		27%
Tussen de 6 en 12 maanden.	7		47%
Tussen de 1 en 2 jaar.	2		13%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 15

Is dit eerder een opstalrecht of een aankoop onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning bijvoorbeeld? Kunt u uw antwoord nader verklaren ?



N 7

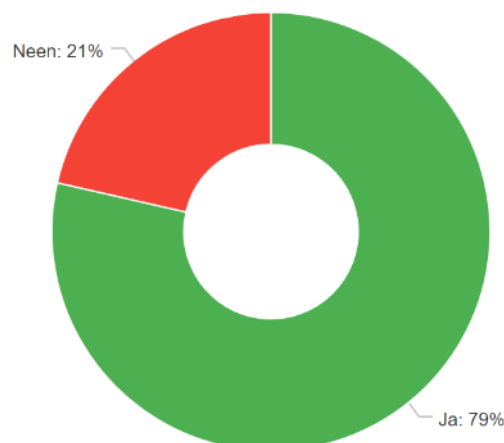
Is dit eerder een opstalrecht of een aankoop onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning bijvoorbeeld? Kunt u uw antwoord nader verklaren ?

Is dit eerder een opstalrecht of een aankoop onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning bijvoorbeeld? Kunt u uw antwoord nader verklaren ?	Rapport
aankoop zonder voorwaarden	<a href="#">↗</a>
Vnl aankoop met opschortende voorwaarden van def&uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning alsmede min.aantal units en/of bruto verkoopbare vloeroppervlakte.	<a href="#">↗</a>
En général, il s'agit d'un achat à risque, uniquement sous clause de financement de l'achat du terrain.	<a href="#">↗</a>
achat avec clause suspensive d'octroi de permis .	<a href="#">↗</a>
Alle twee worden toegepast, ook cash aankopen	<a href="#">↗</a>
wij kiezen voor aankoop, bij voorkeur met opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een definitieve omgevingsvergunning. Meestal koopt de 'grondbank' de eigendom aan en geeft recht van opstal aan de bouwfirma. Maar dit is interne keuken en dient alleen om geen 21% BTW op de grondaandelen te moeten betalen.	<a href="#">↗</a>
aankoop onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een stedenbouwkundige uitvoerbare vergunning. eigenaars willen zo snel mogelijk hun geld voor hun eigendom/grond en stappen minder vaak in een langere periode van recht van opstal.	<a href="#">↗</a>

N 7

### Verzekeren van een zakelijk recht

Wordt er vandaag anders omgegaan met het innemen van een grondpositie in functie van de realiseerbaarheid van projecten in vergelijking met pakweg 15 jaar terug ?



N 14

Kan u uw antwoord nader toelichten?



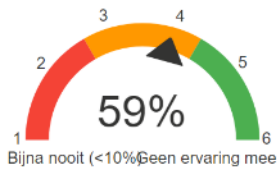
N 10

Kan u uw antwoord nader toelichten?

Kan u uw antwoord nader toelichten?	Rapport
kwestie van snel te handelen en beslissing te nemen, rekening houden met wat minimaal realiseerbaar is, overige kan je beschouwen als bonus	
véél voorzichtiger, veel meer opschortende voorwaarden want niets is nog zeker qua ruimtelijke ordening.	
Nog meer rekening houden met de risico's inzake vergunbaarheid.	
Les risques liés à l'acceptabilité du projet par les autorités et les riverains ont augmenté	
- er dient met veel meer eisen en regels rekening gehouden te worden zoals groenvoorziening, waterinfiltraties, woning type toets, richtlijnen kader verdichting enz..	
Jusqu'en 2022 il y avait plus de concurrence qu'il y a 15 ans , les propriétaires sont plus informés des valeurs , parfois mal informés suite à de mauvais points de comparaison ( notamment sur Immoweb) chacun croit qu'il détient une pépite et que le bénéfice du promoteur sera très important > le foncier a fortement augmenté .	
Meer recht van opstal of opschortende voorwaarde door de grote onzekerheid inzake het behalen van een vergunning.	
Vroeger kon uitbreidingsgebied nog bouwgrond worden, maar nu is dit praktisch uitgesloten. En in een centrumstraat waar al appartementsgebouwen staan, is men niet zeker dat er nadien nog appartementen mogen bijkomen. Zie bijvoorbeeld de woningtypetoets in Kortrijk. Met dit instrument heeft het bestuur altijd de sleutel in handen.	
we hebben al altijd eerst afgetoetst met de gemeente wat mogelijk is voor we een studie opstarten	
Veel grondiger vooronderzoek is nodig	

N 10

Een ontwerpteam samenstellen  
 In welke mate speelt bij dit type projecten een strategische samenstelling van het ontwerpteam een rol (algemene reputatie, bekendheid bij de lokale overheid,...) ?



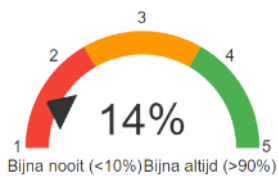
Een ontwerpteam samenstellen  
 In welke mate speelt bij dit type projecten een strategische samenstelling van het ontwerpteam een rol (algemene reputatie, bekendheid bij de lokale overheid,...) ?



- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)
- Geen ervaring mee

N 14

Een ontwerpteam samenstellen  
 Is het opzetten van een al dan niet besloten ontwerpwedstrijd voor dit type projecten een manier van werken die wordt aangehouden ?



Een ontwerpteam samenstellen  
 Is het opzetten van een al dan niet besloten ontwerpwedstrijd voor dit type projecten een manier van werken die wordt aangehouden ?

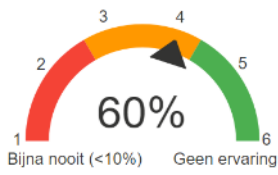


- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)

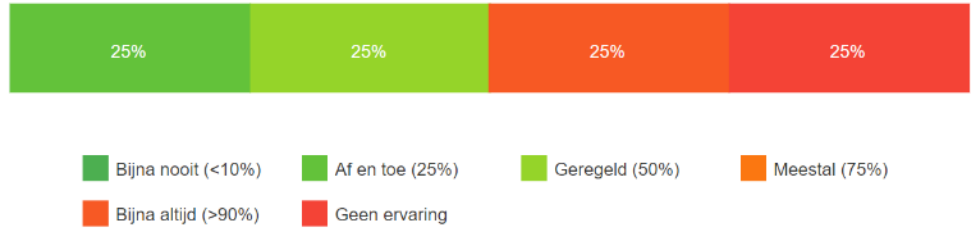
N 14



Draagt de aanstelling van een ontwerpteam via een wedstrijd bij aan de vlotheid van het voor- en vergunningstraject ?

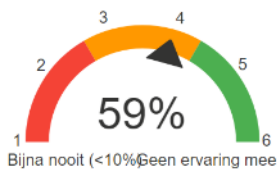


Draagt de aanstelling van een ontwerpteam via een wedstrijd bij aan de vlotheid van het voor- en vergunningstraject ?

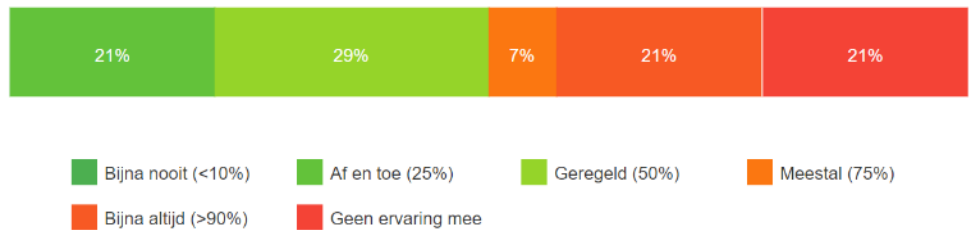


N 4

Een overlegorgaan samenstellen  
In welke mate speelt het samenstellen van een overlegorgaan tussen ontwikkelaar en vergunningverlenende overheid een rol bij dit type van projecten ?

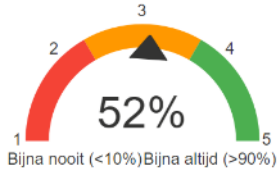


Een overlegorgaan samenstellen  
In welke mate speelt het samenstellen van een overlegorgaan tussen ontwikkelaar en vergunningverlenende overheid een rol bij dit type van projecten ?

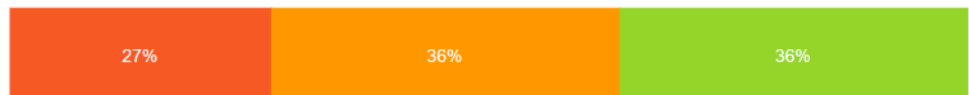


N 14

Een overlegorgaan samenstellen  
 Heeft het opzetten van een overlegorgaan een impact bij het vlotter laten verlopen van een voortraject en/of vergunningstraject ?



Een overlegorgaan samenstellen  
 Heeft het opzetten van een overlegorgaan een impact bij het vlotter laten verlopen van een voortraject en/of vergunningstraject ?



N 11

Een overlegorgaan samenstellen

Kunt u een inschatting maken van de gemiddelde tijdswinst als gevolg van het samenstellen van een overlegorgaan ?

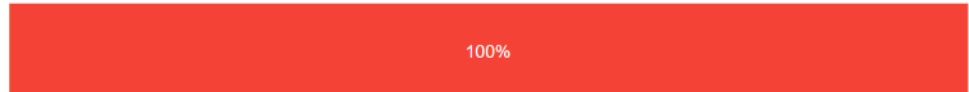
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	6		55%
Tussen de 3 en 6 maanden.	3		27%
Tussen de 6 en 12 maanden.	2		18%
Tussen 1 en 2 jaar.	0		
Meer dan 2 jaar.	0		

N 11

Een brownfieldconvenant afsluiten  
Is het afsluiten van een brownfieldconvenant soms van toepassing bij dit type projecten ?



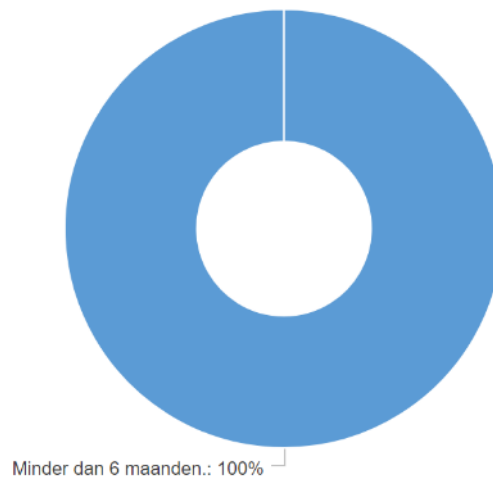
Een brownfieldconvenant afsluiten  
Is het afsluiten van een brownfieldconvenant soms van toepassing bij dit type projecten ?



- Bijna nooit (< 10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)
- Geen ervaring mee

N 3

Een brownfieldconvenant afsluiten  
Hoelang duurt het gemiddeld om tot een brownfieldconvenant te komen ?



N 1

Kan u een inschatting maken van de gemiddelde tijdswinst in latere fases van het voor- en/of vergunningstraject als gevolg van het afsluiten van een brownfieldconvenant waarbij alle diensten in overleg dienen te gaan ?







	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1		100%
Tussen de 3 en 6 maanden.	0		
Tussen de 6 en 12 maanden.	0		
Tussen 1 en 2 jaar.	0		
Meer dan 2 jaar.	0		

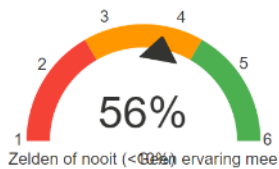
N 1

Opmaak van een type van masterplan of schetsontwerp  
 Is de opmaak van een type van masterplan van toepassing bij dit type projecten ?

Opmaak van een type van masterplan of schetsontwerp  
 Is de opmaak van een type van masterplan van toepassing bij dit type projecten ?

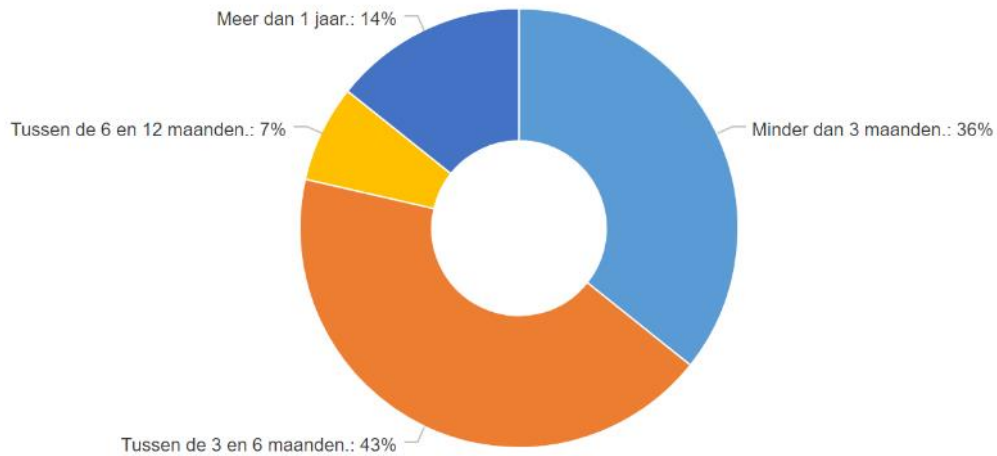


-  Zelden of nooit (<10%)
-  Soms (25%)
-  Geregeld (50%)
-  Meestal (75%)
-  Bijna altijd (>90%)
-  Geen ervaring mee



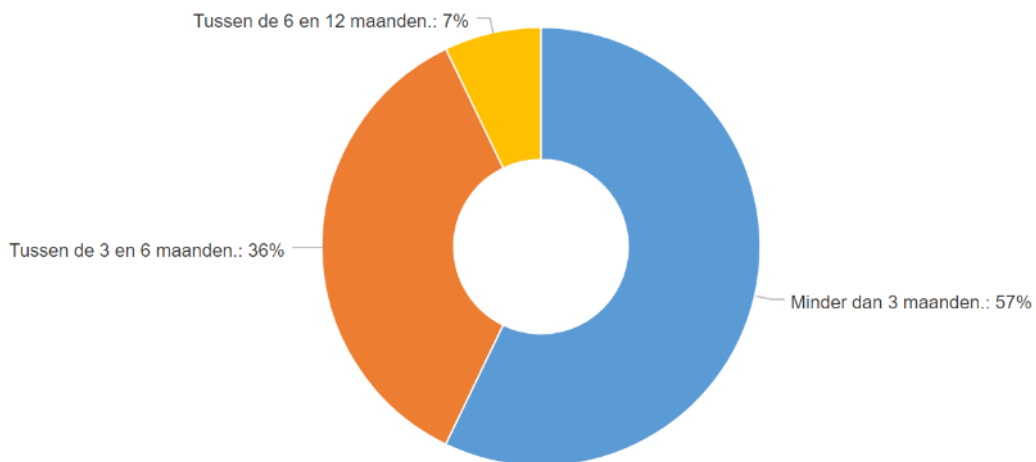
N 14

Opmaak van een masterplan of schetsontwerp  
Hoelang duurt gemiddeld de opmaak van een masterplan ?



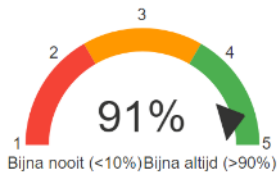
N 14

Opmaak van een masterplan of schetsontwerp  
Hoelang duurt gemiddeld de opmaak van een schetsontwerp ?



N 14

Definiëren van een bouwprogramma en ruimtelijk ontwerp  
 In welke mate wordt er bij de bepaling van het definitief programma van de vergunningsaanvraag rekening gehouden met de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid?



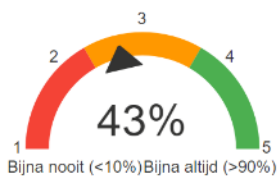
Definiëren van een bouwprogramma en ruimtelijk ontwerp  
 In welke mate wordt er bij de bepaling van het definitief programma van de vergunningsaanvraag rekening gehouden met de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid?



- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)

N 14

Definiëren van een bouwprogramma en ruimtelijk ontwerp  
 Beantwoorden in deze fase de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid aan een duidelijke visie voor dit type van projecten ?



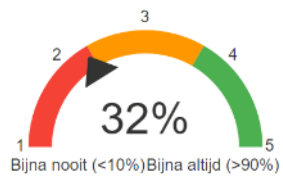
Definiëren van een bouwprogramma en ruimtelijk ontwerp  
 Beantwoorden in deze fase de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid aan een duidelijke visie voor dit type van projecten ?



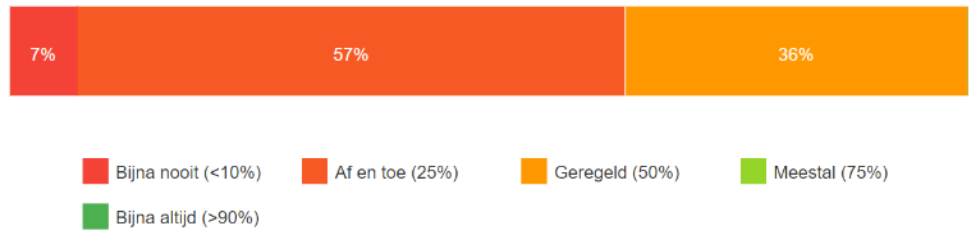
- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)

N 14

Zijn de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid eenduidig?

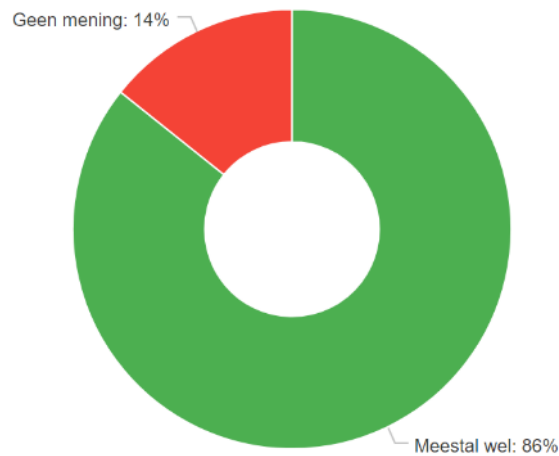


Zijn de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid eenduidig?



N 14

Houdt het gebrek aan eenduidigheid volgens u verband met een onvoldoende afstemming tussen de diensten onderling ?



N 14

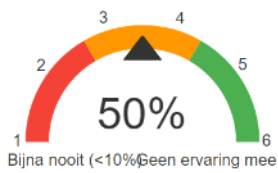
Definiëren van een bouwprogramma en ruimtelijk ontwerp

Kan u de gemiddelde impact inschatten van het gebrek aan afstemming aan de zijde van de

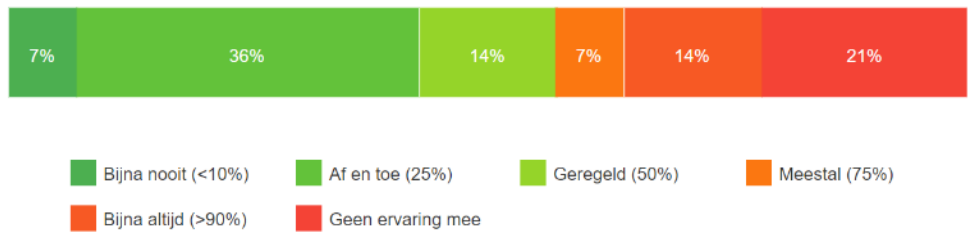
vergunningverlenende overheid op de doorlooptijd van het voor- en/of vergunningstraject van dit type van projecten ?

Geen gegevens gevonden

Burgerparticipatie  
In welke mate speelt het opzetten van burgerparticipatie een rol bij dit type projecten ?



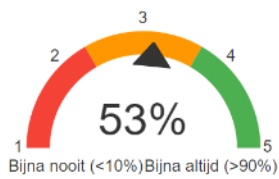
Burgerparticipatie  
In welke mate speelt het opzetten van burgerparticipatie een rol bij dit type projecten ?



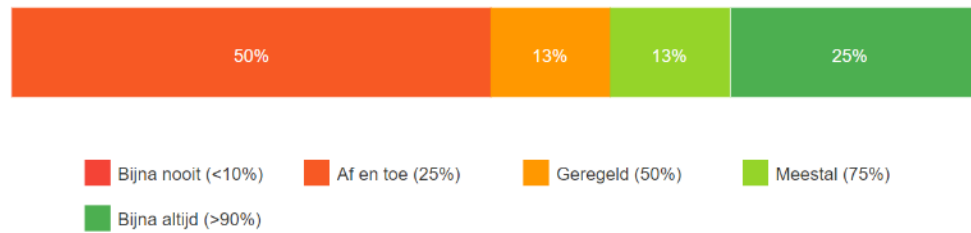
N 14



Burgerparticipatie  
Heeft het opzetten van burgerparticipatie een impact op het vlotte verloop van een voor- en vergunningstraject ?



Burgerparticipatie  
Heeft het opzetten van burgerparticipatie een impact op het vlotte verloop van een voor- en vergunningstraject ?



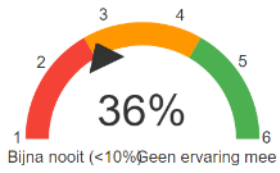
N 8

Burgerparticipatie  
Kunt u een inschatting maken van de gemiddelde tijdswinst die het gevolg is van het organiseren van burgerparticipatie of is eerder sprake van een verlenging van het traject ?

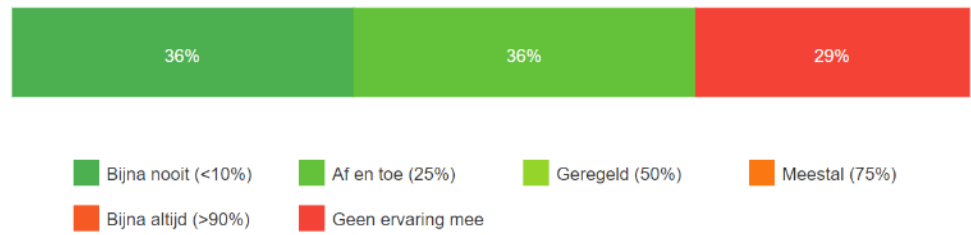
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1		25%
Tussen de 3 en 6 maanden.	1		25%
Tussen de 6 en 12 maanden.	0		
Tussen 1 en 2 jaar.	0		
Meer dan 2 jaar.	0		
Er is eerder sprake van verlenging.	2		50%

N 4

Tijdelijk gebruik  
 In welke mate speelt het onderzoeken van een tijdelijke invulling een rol bij dit type van projecten ?



Tijdelijk gebruik  
 In welke mate speelt het onderzoeken van een tijdelijke invulling een rol bij dit type van projecten ?



N 14

Tijdelijk gebruik  
 Heeft het organiseren van een tijdelijke invulling een impact bij het vlotter laten verlopen van een voor- en vergunningstraject ?

Geen gegevens gevonden

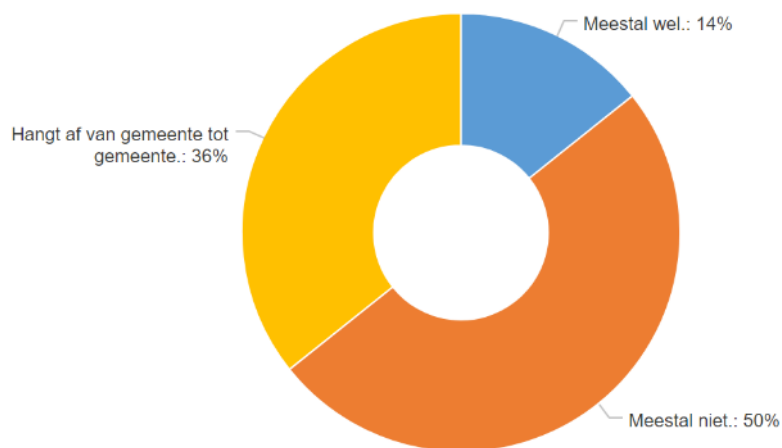
Tijdelijk gebruik  
 Heeft het organiseren van een tijdelijke invulling een impact bij het vlotter laten verlopen van een voor- en vergunningstraject ?

Geen gegevens gevonden

Kunt u een inschatting maken van de gemiddelde tijdswinst als gevolg van het organiseren van tijdelijk gebruik of is eerder sprake van een verlenging van het traject ?

Geen gegevens gevonden

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
Zijn er duidelijke processen bij de vergunningverlenende overheid om tot een vooradvies te komen rond dit type van projecten ?



N 14

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
Zijn de projectvergaderingen die van toepassing zijn in het Vlaams Gewest, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,

en in bepaalde gevallen in het Waals Gewest, een efficiënte wijze om bij dit type van projecten te komen tot duidelijke richtlijnen ?














N 12

Kan u in de mate van belangrijkheid specificeren waarom dit instrument al dan niet efficiënt is bij het verkrijgen van duidelijke richtlijnen vanwege de overheden ?



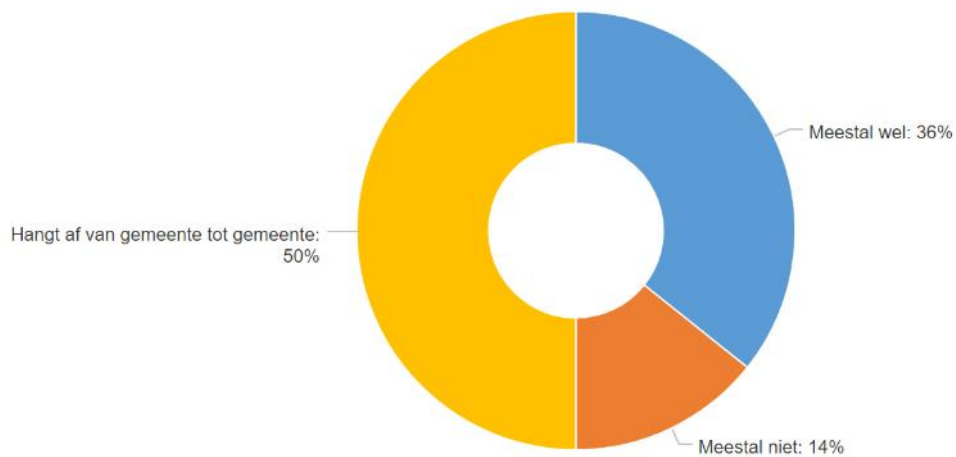
N 11

Kan u in de mate van belangrijkheid specificeren waarom dit instrument al dan niet efficiënt is bij het verkrijgen van duidelijke richtlijnen vanwege de overheden ?

1	2	3	Rapport
afbakenen van het ruimtelijk kader is belangrijkst	beweegruimte tot haalbaarheid vh project	minder tijdverlies	
sneller tot een concreet advies komen	mogelijkheid tot overleg/discussie over bepaalde zaken (wat per mail/telefoon moeilijk of ondenkbaar is)	wij adviseren ook zelf regelmatig de overheden!	
l'orientation générale	la densité	les acces	
Alle neuzen in dezelfde richting	Kwalitatief project realiseren, zowel voor overheid als ontwikkelaar als toekomstige bewoner		
les différentes autorités remettent chacun leur avis de leur côté, avoir parfois des divergences	manque de fiabilité dans le temps des différentes		
Réunir les personnes concernées	Permet de défendre un point de vue et de convaincre des qualités de son projet	aspect négatif: Prend beaucoup de temps et au minimum 2 réunions de projet	
geen éénduidigheid tussen de verschillende ambtenaren of diensten	weinig of geen éénduidige schriftelijke regels (vaak mondeling)	de zgn 'lange arm' is nog steeds van toepassing bij vele besturen	
La pression des riverains, du politique peut faire changer les décisions , même lorsque des décisions ont été prises en concertation	En période prélectorale, les prises de décisions claires et définitives sont rares>les avis remis en cours de procédure peuvent fortement influencer les décisions.	Les différentes associations ont parfois beaucoup d'influence sur les prises de positions.	
alleen nuttig als de gemeente niet bekwaam is om de bezwaren van hun inwoners te counteren door een goeie motivatie van de geleverde vergunning.			
changement de contact	non respect des prescriptions arrêtées		
in sommige gemeenten of steden is er een gebrek aan visie	in sommige gemeenten of steden is er geen consensus tussen de stedenbouwkundig ambtenaar en de politiek	als er een duidelijk BPA of RUP is loopt heel het proces tot omgevingsvergunning veel vlotter ('spelregels' zijn gekend)	

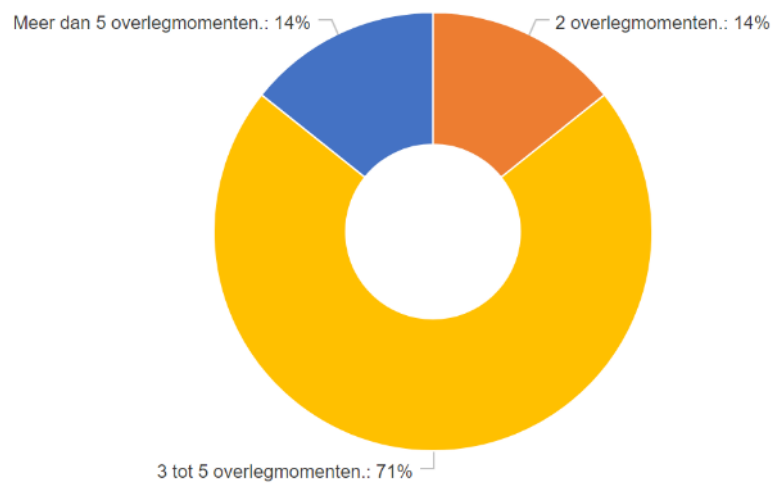
N 11

Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
Ervaart u bij de voorbesprekingen voor dit type projecten een constructieve houding waarbij er voldoende uitwisseling is tussen de initiatiefnemers en hun adviseurs, en de vergunningverlenende overheid ?






N 14

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
Hoeveel overlegmomenten of projectvergaderingen met de vergunningverlenende overheid zijn er doorgaans vereist bij dit type projecten ?



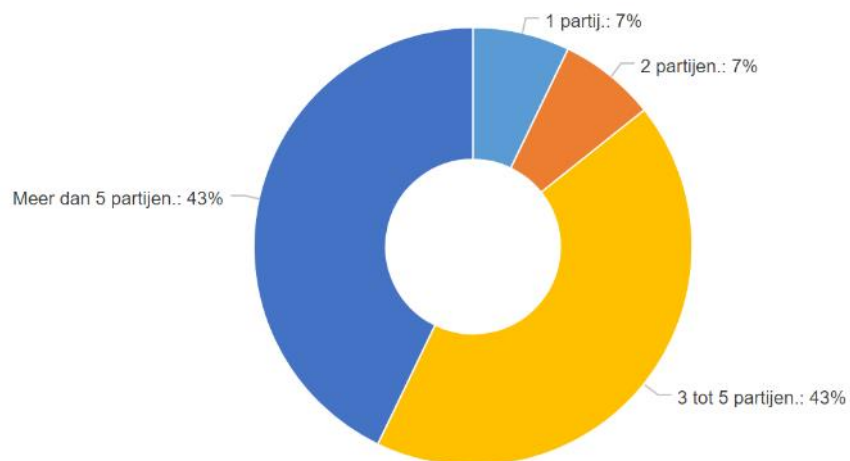
N 14

Kunt u een inschatting maken van de gemiddelde doorlooptijd van zo'n overlegtraject ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 1 maand.	0		
Tussen de 1 en 3 maanden.	0		
Tussen de 3 en 6 maanden.	4		29%
Tussen de 6 en 12 maanden.	5		36%
Meer dan 12 maanden.	5		36%

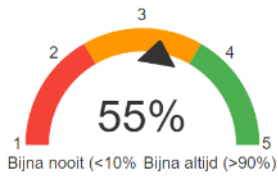
N 14

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
Hoeveel partijen buiten de vergunningverlenende overheid moeten doorgaans bij dit type project gecontacteerd worden (regionale administraties, nutsmaatschappijen, nooddiensten, ...) ?

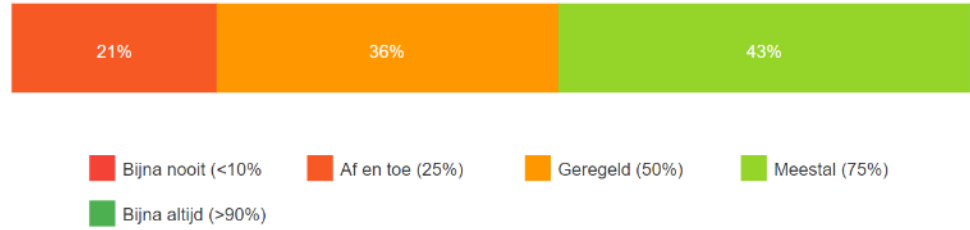


N 14

Krijgt u bij dit type projecten soms tegenstrijdige antwoorden vanuit verschillende (lokale) instanties ?



Krijgt u bij dit type projecten soms tegenstrijdige antwoorden vanuit verschillende (lokale) instanties ?



N 14

Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
Kunt u een inschatting maken van de tijd die nodig is om tegenstrijdige antwoorden uit te klaren ?

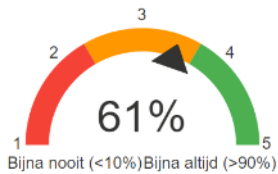
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	3		21%
Tussen de 3 en 6 maanden.	10		71%
Tussen de 6 en 12 maanden.	0		
Tussen 1 en 2 jaar.	1		7%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 14

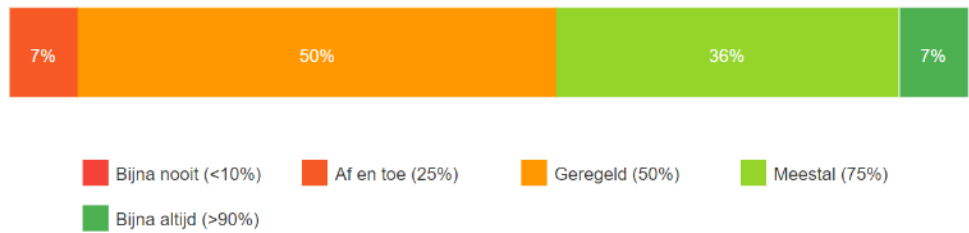


Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

In welke mate wordt het vooradvies bij dit type van projecten mede ingegeven door moeilijk objectieerbare evaluatiecriteria als 'draagkracht', 'goede ruimtelijke ordening' en dergelijke ?



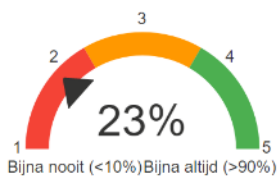
Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
In welke mate wordt het vooradvies bij dit type van projecten mede ingegeven door moeilijk objectieerbare evaluatiecriteria als 'draagkracht', 'goede ruimtelijke ordening' en dergelijke ?



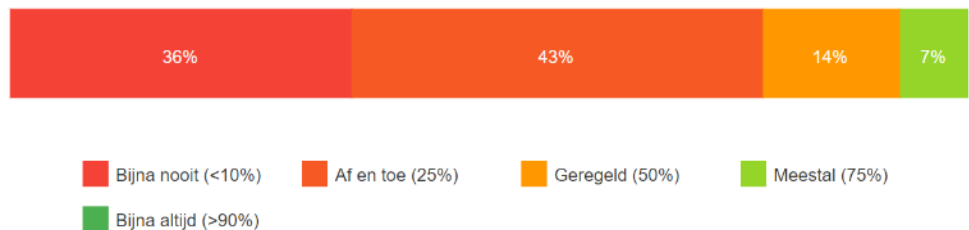
N 14

Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

In welke mate helpt een kwaliteitskamer bij het objectiveren bij het formuleren van een vooradvies ?



Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
In welke mate helpt een kwaliteitskamer bij het objectiveren bij het formuleren van een vooradvies ?



N 14

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

In welke mate gebeurt het bij dit type projecten dat de vergunningverlenende overheid andere plannen wenst te koppelen aan het project ?



Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
In welke mate gebeurt het bij dit type projecten dat de vergunningverlenende overheid andere plannen wenst te koppelen aan het project ?



- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)
- Aucune expérience en la mat...

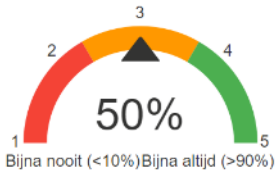
N 14

Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
Kunt u het gemiddelde tijdsverlies inschatten van de koppeling van dit type projecten aan een openbaar programma van eisen tijdens het voortraject of gaat het eerder over tijdswinst ?

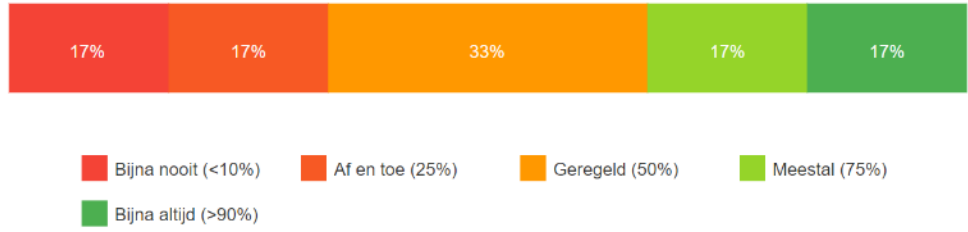
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1	<div style="width: 8%;"></div>	8%
Tussen de 3 en 6 maanden.	1	<div style="width: 8%;"></div>	8%
Tussen de 6 en 12 maanden.	6	<div style="width: 50%;"></div>	50%
Tussen 1 en 2 jaar.	3	<div style="width: 25%;"></div>	25%
Meer dan 2 jaar.	0		
Eerder tijdswinst.	1	<div style="width: 8%;"></div>	8%

N 12

Wordt zo'n programma van eisen doorgaans als een stedenbouwkundige last opgelegd aan dit type van projecten ?

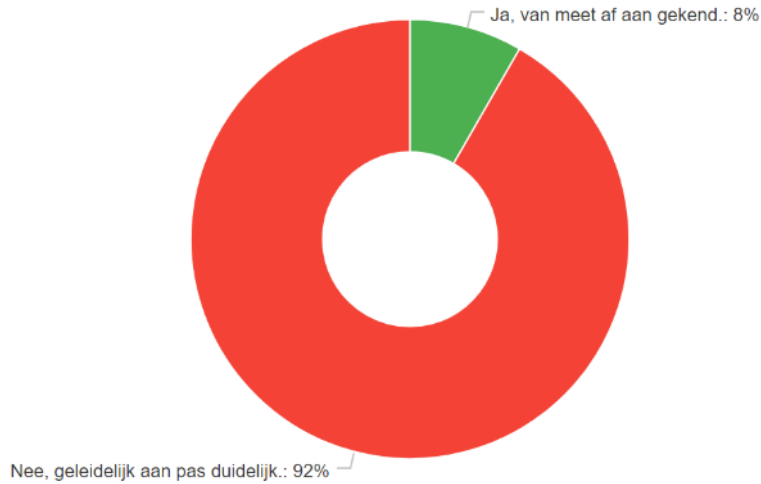


Wordt zo'n programma van eisen doorgaans als een stedenbouwkundige last opgelegd aan dit type van projecten ?



N 12

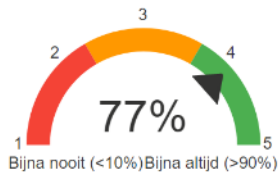
Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies Zijn deze stedenbouwkundige lasten meestal van meet af aan gekend of worden deze pas geleidelijk aan duidelijk tijdens het voortraject ?



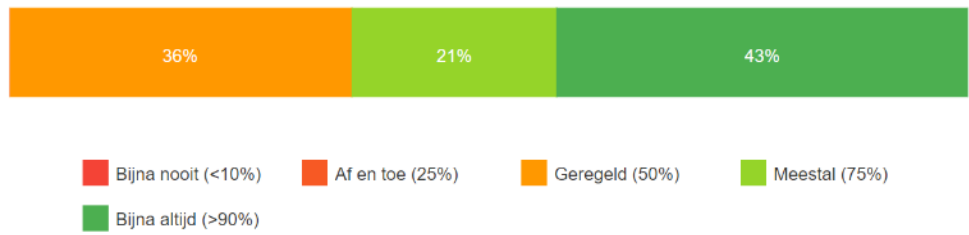
N 12

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

In welke mate hebben de voorbesprekingen met de vergunnende overheid een vermindering van de woningdichtheid (= het aantal wooneenheden) tot gevolg bij dit type van projecten?

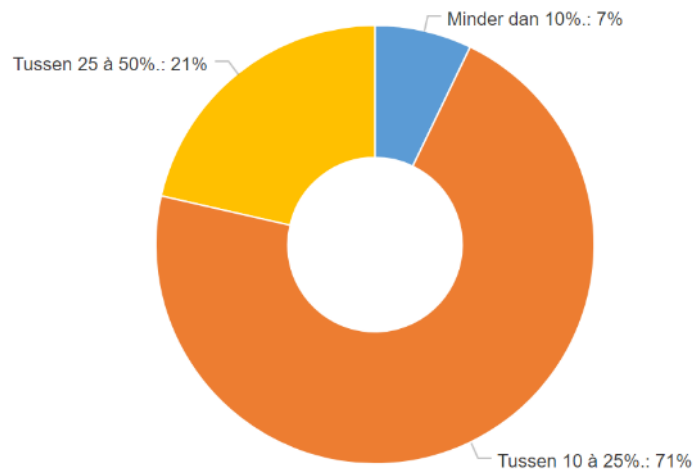


Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
In welke mate hebben de voorbesprekingen met de vergunnende overheid een vermindering van de woningdichtheid (= het aantal wooneenheden) tot gevolg bij dit type van projecten?



N 14

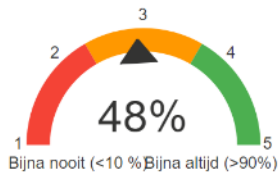
Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
Kunt u de gemiddelde daling van de woningdichtheid (= het aantal wooneenheden) begroten in een percentage ?



N 14

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

Wordt er bij dit type projecten ingespeeld op een verwachte beperking van de voorgestelde woningdichtheid ?



Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
Wordt er bij dit type projecten ingespeeld op een verwachte beperking van de voorgestelde woningdichtheid ?



- Bijna nooit (<10 %)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)

N 14

Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
Kunt u een inschatting maken van het tijdseffect dat een dergelijke insteek heeft op het voortraject ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	5	<div style="width: 36%;"></div>	36%
Tussen de 3 en 6 maanden.	3	<div style="width: 21%;"></div>	21%
Tussen de 6 en 12 maanden.	3	<div style="width: 21%;"></div>	21%
Tussen 1 en 2 jaar.	3	<div style="width: 21%;"></div>	21%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 14

Kunt u een inschatting maken van de impact die een dergelijke insteek heeft op het aantal te verwachten bezwaarschriften tijdens het vergunningstraject ?

# bezwaren

moeilijk burens impact

N 4

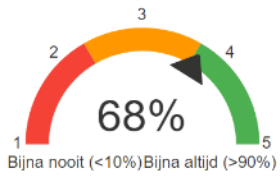
Kunt u een inschatting maken van de impact die een dergelijke insteek heeft op het aantal te verwachten bezwaarschriften tijdens het vergunningstraject ?

Kunt u een inschatting maken van de impact die een dergelijke insteek heeft op het aantal te verwachten bezwaarschriften tijdens het vergunningstraject ?	Rapport
dit is echt projectafhankelijk,	
meestal geen impact. Niettegenstaande vooradvies zijn bezwaren nog steeds massaal mogelijk én trekt de overheden bij het ontvangen van een bezwaar veel zijn advies terug in!	
Je pense que cela n'a pas d'impact	
moeilijk, gezien de impact van bezwaren door de burens moeilijk in te schatten valt. Meestal gaat het over inblik of mobiliteit bij de bezwaren van burens.	

N 4

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

In welke mate draagt een goed uitgewerkt voortraject bij tot een vlotter verloop van het dossier in het vergunningsstadium ?

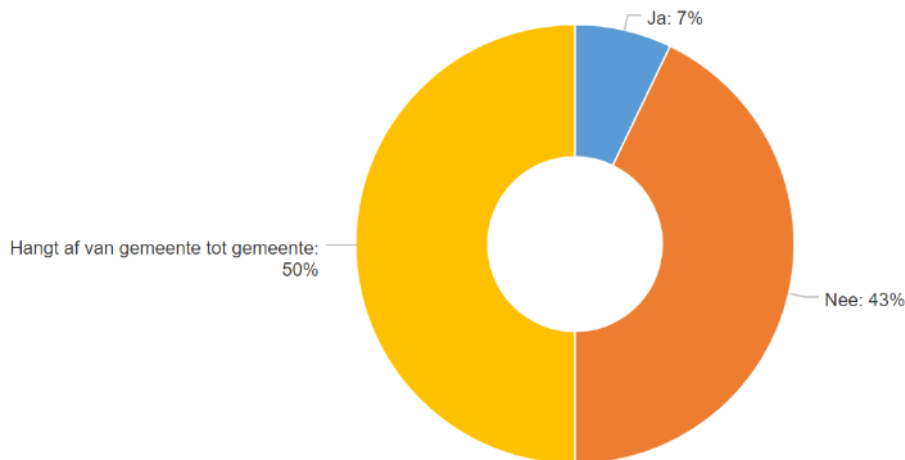


Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
In welke mate draagt een goed uitgewerkt voortraject bij tot een vlotter verloop van het dossier in het vergunningsstadium ?



N 14

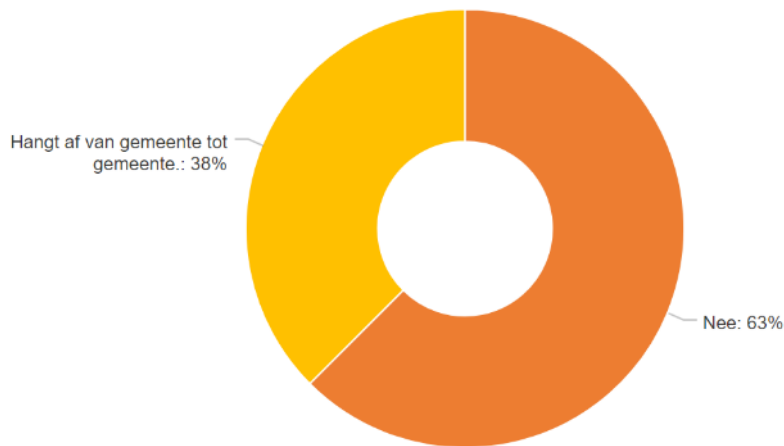
Verkrijgen van een voorakkoord  
Wordt bij dit type van projecten een officieel voorakkoord door de vergunnende overheid verleend ?



N 14

## Verkrijgen van een voorakkoord

In welke mate wordt nog gebruik gemaakt van een stedenbouwkundig attest nr. 2 ?



N 8

Verkrijgen van een voorakkoord  
Indien geen stedenbouwkundig attest nr. 2 wordt aangevraagd, welke vorm neemt dit voorakkoord dan meestal aan bij dit type van projecten ?

accords  
schepencollege

N 5



Verkrijgen van een voorakkoord  
Indien geen stedenbouwkundig attest nr. 2 wordt aangevraagd, welke vorm neemt dit voorakkoord dan meestal aan bij dit type van projecten ?

Verkrijgen van een voorakkoord Indien geen stedenbouwkundig attest nr. 2 wordt aangevraagd, welke vorm neemt dit voorakkoord dan meestal aan bij dit type van projecten ?	Rapport
niet-bindende goedkeuring door voorlegging aan/in schepencollege of minsten schepen van ruimtelijke ordening.	<a href="#">↗</a>
Via mail-verslaggeving	<a href="#">↗</a>
rdv avec les autorités => accords verbaux parfois des accords écrits par mail	<a href="#">↗</a>
avis du collège et des services ou de la CCATM	<a href="#">↗</a>
ofwel een mondelinge bespreking met de stedenbouwkundige ofwel komt het eens voor in het schepencollege en vernemen we zo of er bepaalde opmerkingen zouden zijn	<a href="#">↗</a>

N 5

Wat ervaart u als het grootste struikelblok binnen het kader van de voorbesprekingen van dit type projecten ?

remis  
avis  
ambtenaren  
moment permis  
politiek visie

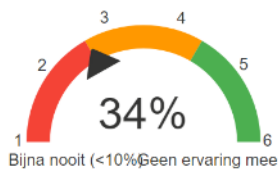
N 5

## Wat ervaart u als het grootste struikelblok binnen het kader van de voorbesprekingen van dit type projecten ?

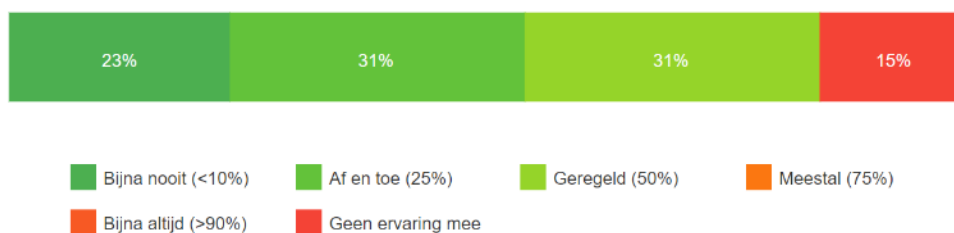
Wat ervaart u als het grootste struikelblok binnen het kader van de voorbesprekingen van dit type projecten ?	Rapport
Veel stedenbouwkundige ambtenaren zijn niet aan verdichting, niet aan appartementsgebouwen en voelen we continu tegenwerking. Daarnaast durft de politiek zijn visie niet (meer) doorduwen bij zijn ambtenaren waardoor dossiers blijven hangen of geweigerd worden niettegenstaande voorafgaand akkoord van de politiek.	
Neuzen niet in dezelfde richting bij de diverse overheden; afwezigheid van ambtenaren en uitblijven van feedback van ambtenaren	
pas de fiabilité entre l'avis préliminaires et les décisions prises en cours de procédure de demande de permis	
Ce sont des avis non engageant qui sont parfois remis en cause suite aux enquêtes publiques ou avis des autres autorités qui ne sont pas consultés au moment des avis préalable ( ex la cellule Gyser, la RW ..) ... les différents partis politiques du Collège de s'accordent pas nécessairement sur les avis remis et les remettent en question au moment des permis.	
Een gebrek aan visie binnen de gemeente/stad. Wil men, zoals de bouwmeester aangeeft, verdichten in het centrum of niet.	

N 5

Opmaken van regelgevend inrichtingsplan  
In welke mate is de opmaak van een nieuw regelgevend inrichtingsplan nodig bij dit type projecten ?



Opmaken van regelgevend inrichtingsplan  
In welke mate is de opmaak van een nieuw regelgevend inrichtingsplan nodig bij dit type projecten ?



N 13

Opmaken van een regelgevend inrichtingsplan  
Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is om een dergelijk plan op te stellen en te laten goedkeuren ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	0		
Tussen de 3 en 6 maanden.	4		31%
Tussen de 6 en 12 maanden.	4		31%
Tussen 1 en 2 jaar.	3		23%
Meer dan 2 jaar.	2		15%

N 13

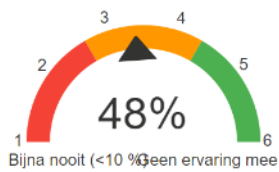
Hebt u de indruk dat de bestaande regelgevende planningsinstrumenten beantwoorden aan de behoeften die er zijn bij dit type van projecten? Kan u dit antwoord toelichten ?

Geen gegevens gevonden

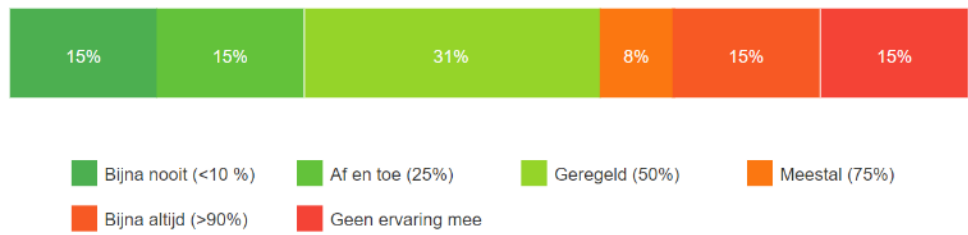
Hebt u de indruk dat de bestaande regelgevende planningsinstrumenten beantwoorden aan de behoeften die er zijn bij dit type van projecten? Kan u dit antwoord toelichten ?

Geen gegevens gevonden

MER of MOBER opstellen  
In welke mate is de opmaak van een MER of MOBER nodig bij dit type projecten ?



MER of MOBER opstellen  
In welke mate is de opmaak van een MER of MOBER nodig bij dit type projecten ?



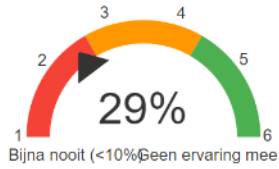
N 13

MER of MOBER opstellen  
Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is om een MER of MOBER op te stellen ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	4		31%
Tussen de 3 en 6 maanden.	4		31%
Tussen de 6 en 12 maanden.	4		31%
Tussen 1 en 2 jaar.	1		8%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 13

Verkavelingsvergunning  
In welke mate is de opmaak van een verkavelingsaanvraag van toepassing bij dit type projecten ?



Verkavelingsvergunning  
In welke mate is de opmaak van een verkavelingsaanvraag van toepassing bij dit type projecten ?



- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)
- Geen ervaring mee

N 13

Verkavelingsvergunning

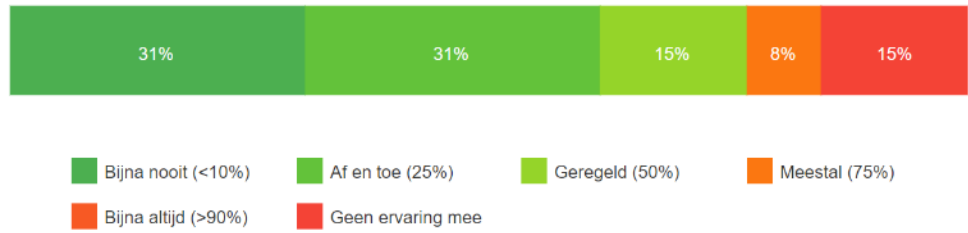
Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is om een aanvraag voor verkavelingsvergunning op te stellen ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1	<div style="width: 8%;"></div>	8%
Tussen de 3 en 6 maanden.	5	<div style="width: 38%;"></div>	38%
Tussen de 6 en 12 maanden.	2	<div style="width: 15%;"></div>	15%
Tussen 1 en 2 jaar.	5	<div style="width: 38%;"></div>	38%
Meer dan 2 jaar.	0		

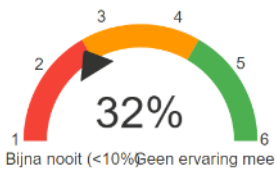
N 13

Aanvraag vergunning die wegeniswerken omvat of enkel hierop betrekking heeft  
 In welke mate heeft bij dit type projecten de vergunningsaanvraag ook betrekking op wegeaanleg en is een voorafgaande gemeenteraadsbeslissing over de zaak der wegen vereist of is de opmaak van een afzonderlijke vergunningsaanvraag die enkel hierop betrekking heeft van toepassing ?

Aanvraag vergunning die wegeniswerken omvat of enkel hierop betrekking heeft  
 In welke mate heeft bij dit type projecten de vergunningsaanvraag ook betrekking op wegeaanleg en is een voorafgaande gemeenteraadsbeslissing over de zaak der wegen vereist of is de opmaak van een afzonderlijke vergunningsaanvraag die enkel hierop betrekking heeft van toepassing ?



N 13



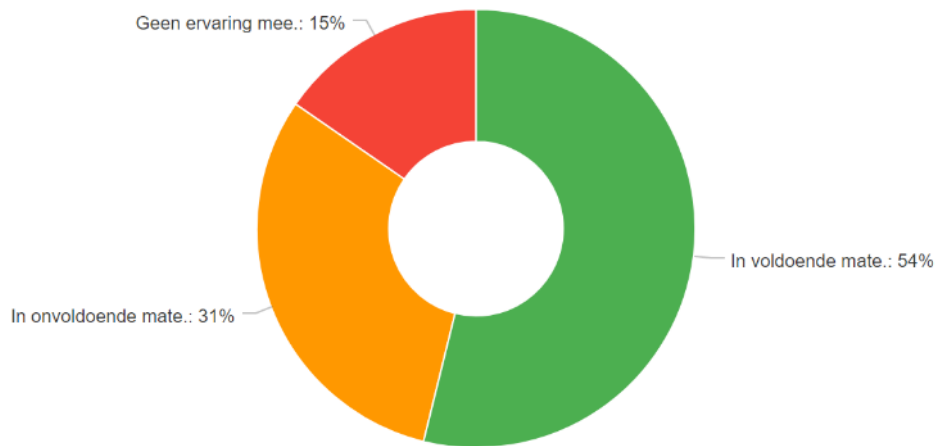
Aanvraag vergunning die wegeniswerken omvat of enkel hierop betrekking heeft

Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is wanneer wegeniwerken dienen goedgekeurd te worden ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1		8%
Tussen de 3 en 6 maanden.	5		38%
Tussen de 6 en 12 maanden.	4		31%
Tussen 1 en 2 jaar.	3		23%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 13

In welke mate hebt u een zicht op het al dan niet noodzakelijk zijn bij dit type projecten van een openbaar onderzoek bij de opmaak van de nodige vergunningsaanvragen of bij het voorafgaandelijk goedkeuren van een nieuw bestemmingsplan ?



N 13

Kan u uw antwoord toelichten ?

réclamations




N 2

## Kan u uw antwoord toelichten ?

Kan u uw antwoord toelichten ?	Rapport
sivant les Communes , il y a de la transparence ou moins .. soit on reçoit juste les affiches et les résumés des réclamations , soit parfois on peut participer à l'analyses des réclamations	
er wordt tegenwoordig altijd een openbaar onderzoek ingesteld, zodat men weet of er bezwaren zouden zijn. Het is dan ook te gemakkelijk om in beroep te gaan tegen een vergunning, waardoor men dit probeer te vermijden door voorafgaandelijk al te weten wat de gevoeligheden zijn.	

N 2

Kan u een inschatting maken van de extra tijd die nodig is bij het verplicht doorlopen van een openbaar onderzoek bij een voorbereidende stap van het indienen van een bouw- of omgevingsvergunning ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	5		38%
Tussen de 3 en 6 maanden.	6		46%
Tussen de 6 en 12 maanden.	2		15%
Tussen 1 en 2 jaar.	0		
Meer dan 2 jaar.	0		

N 13



Hebt u suggesties omtrent het verhogen van de efficiëntie van de openbare onderzoeken die nodig zijn bij de voorbereidende stappen bij het indienen van een bouw- of omgevingsvergunning ?

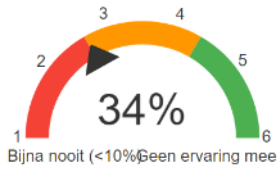
Geen gegevens gevonden

Hebt u suggesties omtrent het verhogen van de efficiëntie van de openbare onderzoeken die nodig zijn bij de voorbereidende stappen bij het indienen van een bouw- of omgevingsvergunning ?

Geen gegevens gevonden

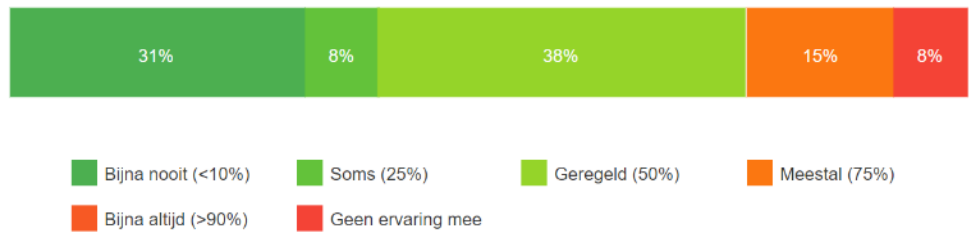
### Archeologienota opstellen

In welke mate is de opstelling van een archeologienota van toepassing bij dit type projecten ?



### Archeologienota opstellen

In welke mate is de opstelling van een archeologienota van toepassing bij dit type projecten ?



N 13

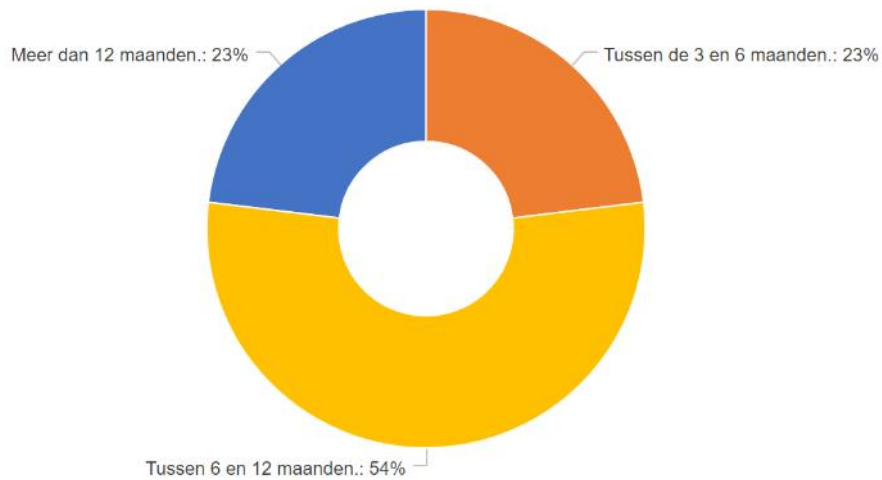
### Archeologienota opstellen

Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is om een archeologienota op te stellen ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	9		69%
Tussen de 3 en 6 maanden.	4		31%
Tussen de 6 en 12 maanden.	0		
Tussen 1 en 2 jaar.	0		
Meer dan 2 jaar.	0		

N 13

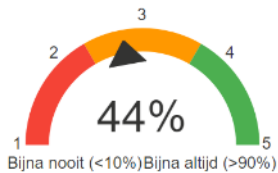
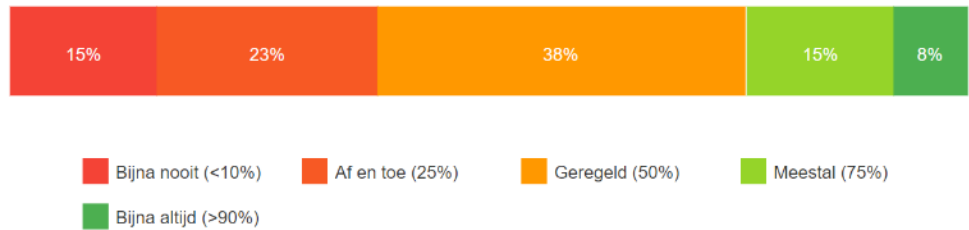
Bouw -of omgevingsvergunning voorbereiden  
 Wat is uw inschatting van de tijd die gemiddeld nodig is om een eerste bouw- of omgevingsvergunning voor te bereiden bij dit type van projecten ?



N 13

Bouw -of omgevingsvergunning voorbereiden  
 In welke mate wordt er bij dit type projecten rekening gehouden met het moeten herzien van de aanvraag voor bouw- of omgevingsvergunning ?




Bouw -of omgevingsvergunning voorbereiden  
 In welke mate wordt er bij dit type projecten rekening gehouden met het moeten herzien van de aanvraag voor bouw- of omgevingsvergunning ?



N 13

Bouw -of omgevingsvergunning voorbereiden  
 Kan u een inschatting maken van de gemiddelde verlenging van het voortraject die het indienen van een

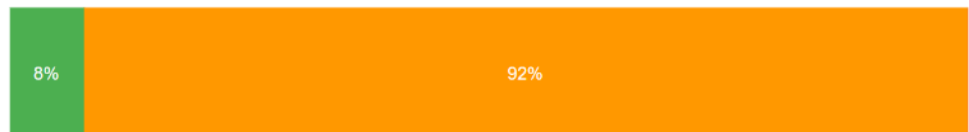
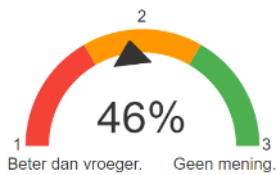
gewijzigde of nieuwe aanvraag voor bouw of omgevingsvergunning voor dit type van projecten met zich meebrengt ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	3		27%
Tussen de 3 en 6 maanden.	3		27%
Tussen de 6 en 12 maanden.	5		45%
Tussen 1 à 2 jaar.	0		
Meer dan 2 jaar.	0		

N 11

Globaal  
Hoe schat u het gewicht van de administratieve last die van toepassing is bij de voorbereiding van de bouw- of omgevingsvergunning voor dit type van projecten in ?

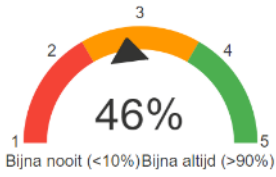
Globaal  
Hoe schat u het gewicht van de administratieve last die van toepassing is bij de voorbereiding van de bouw- of omgevingsvergunning voor dit type van projecten in ?



■ Beter dan vroeger.   
 ■ Steeds zwaarder.   
 ■ Geen mening.

N 13

In welke mate draagt de administratieve complexiteit van het vergunningstraject bij aan het maken van fouten aan de zijde van de initiatiefnemer ?



In welke mate draagt de administratieve complexiteit van het vergunningstraject bij aan het maken van fouten aan de zijde van de initiatiefnemer ?



- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)

N 12

In hoeverre leiden deze fouten tot het verlengen van de doorlooptijd van het vergunningstraject achteraf? Kan u uw antwoord kort toelichten ?



N 7

In hoeverre leiden deze fouten tot het verlengen van de doorlooptijd van het vergunningstraject achteraf? Kan u uw antwoord kort toelichten ?

In hoeverre leiden deze fouten tot het verlengen van de doorlooptijd van het vergunningstraject achteraf? Kan u uw antwoord kort toelichten ?	Rapport
volgens mij gaat het minder om ' de fout' eerder om te weinig informatie, 'tools' die door de overheid worden aangereikt	<a href="#">↗</a>
bijna bij iedere bouwaanvraag krijgen we bijkomende vragen van de vergunningverlenende overheid en wordt de termijn voor het volledig- en ontvankelijk verklaren uitgesteld met 1 tot 2 maand. We hebben ook de indruk dat die mogelijkheid meer en meer misbruikt wordt om de vergunningstermijn te verlengen wegens ofwel tijdsgebrek bij de omgevingsambtenaren ofwel het niet durven positief beoordelen van het dossier ovw schrik dat er ook maar 1 inwoner er iets op tegen zou hebben. Ook soms de interne discussies tussen ambtenaren en politiek zorgen dat het dossier blijft 'hangen'.	<a href="#">↗</a>
Heel vaak aanvraag tot 'wijziging projectinhoud' vanwege de overheid. Hiervoor wordt steeds min. 1 maand voorzien waardoor de ambtenaar nog eens extra tijd krijgt om het dossier volledig&ontvankelijk te verklaren.	<a href="#">↗</a>
nous passons systématiquement par un avocat pour relire les dossiers d'introduction de permis. avant on ne prenait jamais d avocat	<a href="#">↗</a>
Il s'agit quasi toujours de remarques sur la complétude du dossier de la part de l'administration. Bien souvent, ces remarques ne sont pas justifiées ou ne justifient pas un dossier incomplet empêchant la bonne poursuite de la procédure	<a href="#">↗</a>
On est obligé de se faire assister par des bureaux de conseils, des juristes pour relire les dossiers avant dépôt, voir même préparer les notes, les argumentaires .... Si une commune ne peut traiter le dossier dans les temps, elle trouvera toujours une faille soit pour déclarer incomplet soit pour refuser sans se prononcer sur le fond . on a déjà eu des refus pour une cote manquante sur un plan de voirie alors qu'elle se trouvait sur le plan suivant ..	<a href="#">↗</a>
als er een fout is gebeurd, zal dit meestal een ontbrekend document of nota zijn of een plannetje. Dit wordt dan opgevraagd tijdens de periode van controle van volledigheid en ontvankelijkheid. Afhankelijk van het tijdstip van de vraag wordt dit nog binnen de periode van 30 dagen toegevoegd, maar als de vraag op dag 29 binnen komt, wordt de periode verlengd met een maand. Het lijkt alsof sommige besturen er een 'sport' van maken om op dag 29 een vraagje te stellen, zodat ze wat meer tijd krijgen om het dossier na te zien ... gelukkig is dit niet overal zo.	<a href="#">↗</a>








N 7

In het algemeen  
Hebt u suggesties om deze last bij dit type projecten te verminderen en of efficiënter te verdelen over de totale doorlooptijd van een project ?



N 7

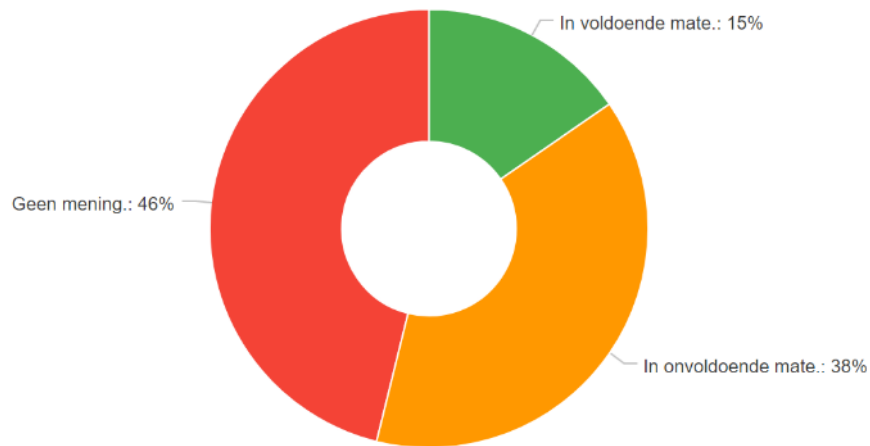
In het algemeen  
 Hebt u suggesties om deze last bij dit type projecten te verminderen en of efficiënter te verdelen over de totale doorlooptijd van een project ?

In het algemeen Hebt u suggesties om deze last bij dit type projecten te verminderen en of efficiënter te verdelen over de totale doorlooptijd van een project ?	Rapport
een duidelijke richtlijn, lokale besturen kunnen teveel afwijken van hun eigen richtlijnen dit geldt eveneens vr de brandweerdiensten, verschillende zone's , verschillende richtlijnen	
Ja, politiek zou terug de macht moeten krijgen/hebben over hun personeel en hun visie kunnen laten uitvoeren, zelfs als die niet strookt met die van die ene ambtenaar. Nu is het helaas in véél gevallen omgekeerd: 1 ambtenaar terroriseert een volledige Stad of gemeente met zijn of haar visie die afwijkt van de politieke visie. Voor alle duidelijkheid: dit heeft niets met ervaring of verstand te maken, meestal (logisch) kennen de omgevingsambtenaren veel beter de materie dan de burgemeester en schepenen waardoor ze ook een zekere machtspositie kunnen innemen.	
le niveau de détail demandé est trop élevé au stade de permis (étude perméabilité, PEB, ORES,...). il faudrait obtenir le permis avant de devoir faire autant de démarches auprès d'autant d'acteur. c'est beaucoup de temps et d'énergie alors que les risques de refus et recours ne font qu'augmenter avec les années.	
Pas directement, si ce n'est que l'administration travaille efficacement sur le problème de la délivrance abusive de dossier incomplet	
demander à ce que les administrations puissent contacter les auteurs de projet , le demandeur et revoir certains éléments du dossier en cours de procédure sans refuser celui-ci . Ne pas devoir reproduire l'ensemble des documents pour les réintroduire s'il faut une nouvelle procédure.. Faciliter, promouvoir la numérisation des documents . Pouvoir introduire des plans modificatifs répondants à des points accessoires du dossier, soit proposer des éléments qui répondent aux critiques de l'enquête sans recommencer celles-ci . C'est théoriquement prévu mais non appliqué . Les Communes ont très peur des recours au Conseil d'Etat , beaucoup trop faciles et nombreux ...	
-afleveren van dgl vergunningen zou beter door de provinciale overheid gebeuren en niet door de gemeenten. Gemeenten hebben meestal onvoldoende (bekwaam) personeel en is te afhankelijk van de bezwaren van zijn kiespubliek. -een gabaritenplan in de kern van de gemeente zou ook al veel kunnen helpen voor een kortere doorlooptijd.	
Er komen steeds meer zaken bij, maar die zijn ook nodig / wenselijk. Het is beter om die meteen in de omgevingsaanvraag te voorzien, zodat ze later tijdens de uitvoeringsfase niet voor problemen of onduidelijkheden zorgen. Ik denk daarbij aan de nieuwe hemelwaterverordening, aan vermogens voor (gemeenschappelijke) warmtepompen ... deze technische zaken moeten we nu al in de ontwerpfase correct mee opnemen, terwijl er vroeger nog wat meer vrijheid was om dit in uitvoeringsfase te beslissen. Het heeft zijn voor- en nadelen.	

N 7

## Algemeen

In welke mate biedt de (mogelijke) koppeling van bouw- en milieuvergunning een administratieve vereenvoudiging met zich mee voor dit type projecten ?



N 13

## Algemeen

Kan u uw antwoord kort toelichten?

projecten

N 4



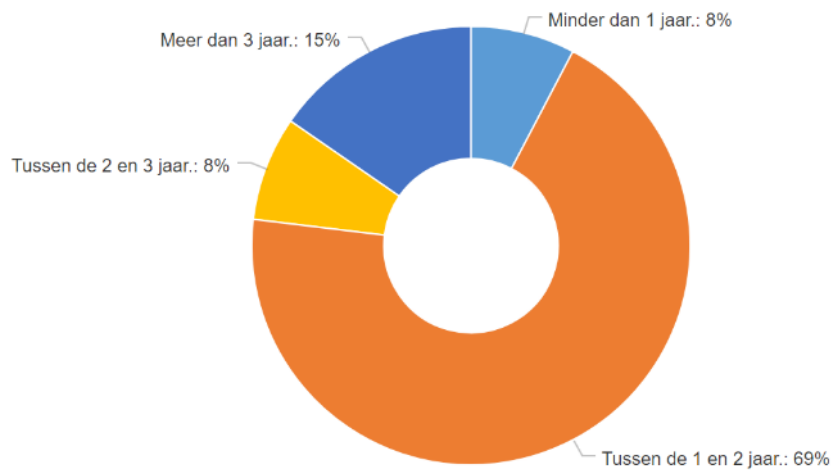
## Algemeen

### Kan u uw antwoord kort toelichten?

Algemeen Kan u uw antwoord kort toelichten?	Rapport
geen ervaring met milieuvergunning ikv stedenbouwkundige aanvragen voor ons type projecten	<a href="#">↗</a>
En général, cela n'apporte aucune simplification administrative.	<a href="#">↗</a>
de koppeling verkort de doorlooptijd meestal niet!	<a href="#">↗</a>
Vroeger hadden we niet echt een milieu-luik in onze projecten (appartementen), ik heb er dus geen zicht op.	<a href="#">↗</a>

N 4

Wat is volgens u voor dit type van projecten gemiddeld de totale doorlooptijd van deze verschillende stappen van het voortraject (diverse voorbesprekingen, onderhandelingen, opmaak masterplannen,...) voorafgaandelijk aan de indiening van een vergunningsaanvraag ?



N 13

Algemeen

Wenst u nog iets toe te voegen omtrent het voortraject bij dit type van projecten ?

## dossier

N 2

Algemeen

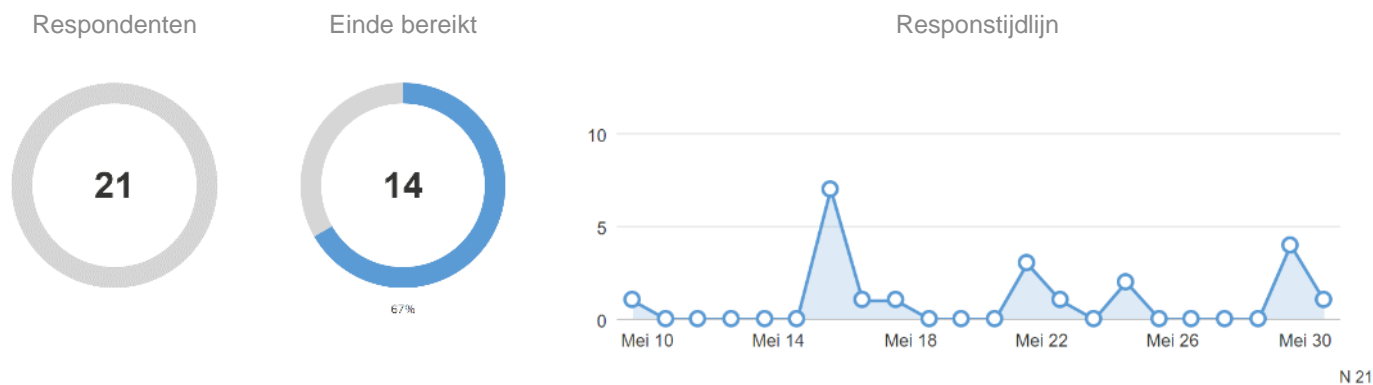
Wenst u nog iets toe te voegen omtrent het voortraject bij dit type van projecten ?

Algemeen Wenst u nog iets toe te voegen omtrent het voortraject bij dit type van projecten ?	Rapport
Veel ambtenaren en gemeentebesturen beseffen niet wat de financiële impact is van hun besluiten of vertragsmaneuvers!	
Het hangt natuurlijk af van dossier tot dossier. Als er eerst nog een RUP moet opgemaakt worden dan kom je snel op 3 jaar.	

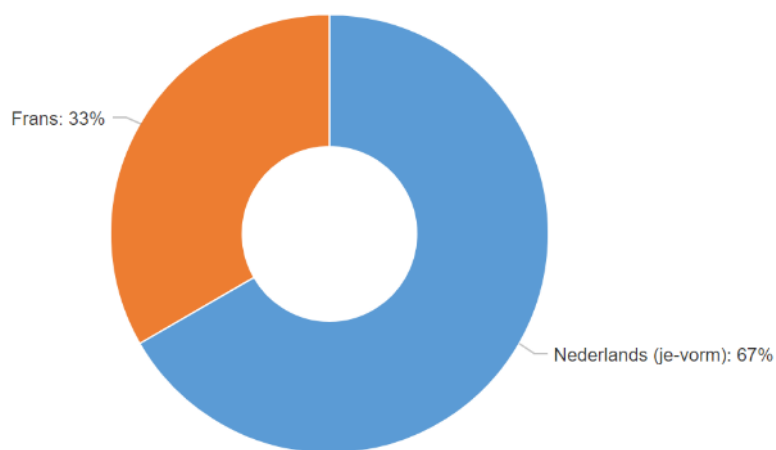
N 2

## B.4 Eindrapportage: Survey voortraject vergunningsbeleid: resultaten voor het projecttype van gemengde ontwikkeling

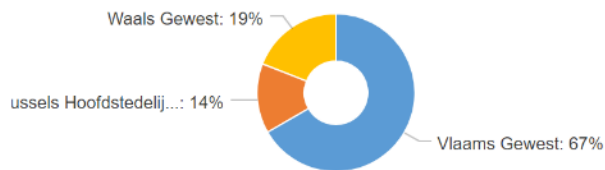
### Survey\_Voortraject vergunningsbeleid – Type: gemengde ontwikkeling



#### Taal van de respondent

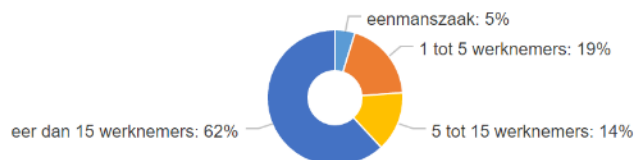


In welk gewest bent u vooral actief met uw projecten ?



N 21

Hoe groot is het bedrijf waarvoor u de enquête invult ?



N 21

Voor welk type van projecten wenst u de enquête in te vullen ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Verkaveling of groepswoningbouw met voornamelijk woonhuizen	0		
Appartementsbouw	0		
Gebiedsontwikkeling met gemengd programma	21		100%






N 21

Kan u aangeven hoeveel wooneenheden uw bedrijf gemiddeld per jaar commercialiseert binnen dit type van projecten ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
< 10 eenheden.	3		14%
10 à 19 wooneenheden.	3		14%
20 à 50 wooneenheden.	2		10%
50 à 100 wooneenheden.	6		29%
> 100 wooneenheden.	7		33%

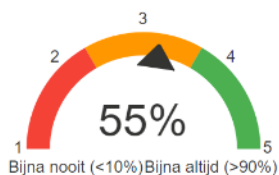
N 21

## In welke omgeving is dit type van projecten meestal gelegen ?

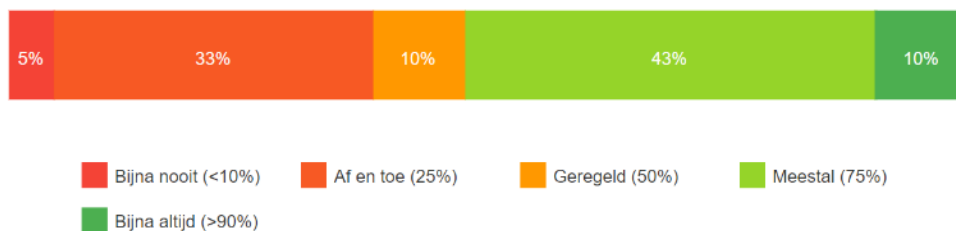
	Aantal	% van de antwoorden	%
Kleinstedelijk gebied	15		71%
Grootstedelijk gebied	9		43%
Dorpskern	9		43%
Randstedelijk gebied	7		33%
Buitengebied	1		5%

N 21

Hoe vaak heeft dit type van project een hogere dichtheid dan de omgeving ?



Hoe vaak heeft dit type van project een hogere dichtheid dan de omgeving ?



N 21

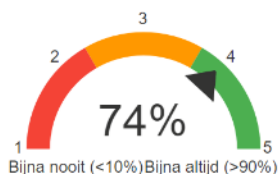
Hoe vaak heeft dit type van project een hogere dichtheid dan de omgeving ? - Taal van de respondent



N 21

Prospectie naar projectopportunities  
 Speelt de stedenbouwkundige reputatie van het lokaal bestuur waar een project gelegen is een rol bij het bekijken van projectopportunities ?

Prospectie naar projectopportunities  
 Speelt de stedenbouwkundige reputatie van het lokaal bestuur waar een project gelegen is een rol bij het bekijken van projectopportunities ?

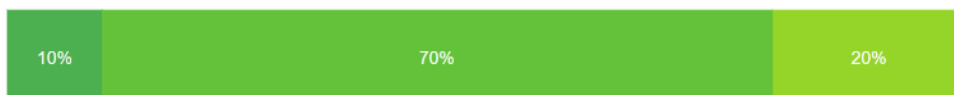
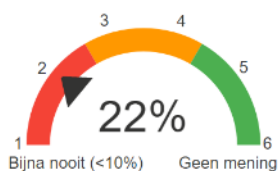


- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)

N 20

Onderhandeling met de eigenaar  
 In welke mate hebben eigenaars bij dit type van projecten een realistisch beeld van wat er op het terrein realiseerbaar is ?

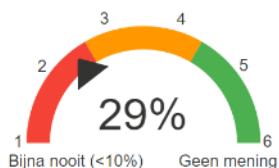
Onderhandeling met de eigenaar  
 In welke mate hebben eigenaars bij dit type van projecten een realistisch beeld van wat er op het terrein realiseerbaar is ?



- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)
- Geen mening

N 20

In welke mate hebben grondeigenaars bij dit type van project contact met de vergunningverlenende overheid over wat er op het terrein realiseerbaar is ?



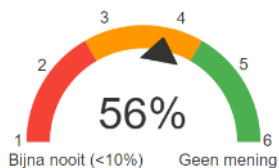
In welke mate hebben grondeigenaars bij dit type van project contact met de vergunningverlenende overheid over wat er op het terrein realiseerbaar is ?



- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)
- Geen mening

N 20

Wordt er bij aankoop van het terrein rekening gehouden met diverse risico's en de kosten die dit type van project met zich meebrengt ?



Wordt er bij aankoop van het terrein rekening gehouden met diverse risico's en de kosten die dit type van project met zich meebrengt ?



- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)
- Geen mening






N 20

Hoe gaat u om met projectsites waar een voorkeurecht ten voordele van een lokaal bestuur op gevestigd staat ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Het traject wordt beëindigd.	1	<div style="width: 5%;"></div>	5%
Er wordt onderhandeld met de houder van het voorkeurecht.	3	<div style="width: 15%;"></div>	15%
Een opschortende voorwaarde zal worden voorzien.	16	<div style="width: 80%;"></div>	80%

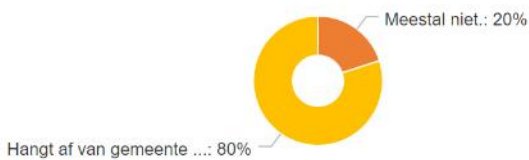
N 20

Projectsite met voorkepriocht  
 Kunt u een inschatting maken van de gemiddelde impact dat een onderhandelingstraject i.v.m. voorkepriocht heeft op de doorlooptijd van de acquisitiefase ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	3		16%
Tussen de 3 en 6 maanden.	4		21%
Tussen de 6 en 12 maanden.	5		26%
Tussen 1 en 2 jaar.	5		26%
Meer dan 2 jaar.	2		11%

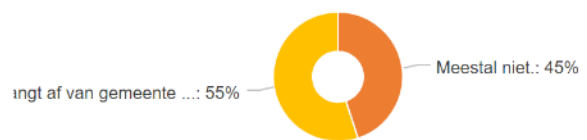
N 19

Opmaak haalbaarheidsstudie  
 Zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden of voorschriften bij dit type van projecten voldoende beschikbaar ?



N 20





Zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden of voorschriften bij dit type van projecten voldoende duidelijk zodat u er onmiddellijk en ontegensprekelijk mee aan de slag kan gaan ?



N 20

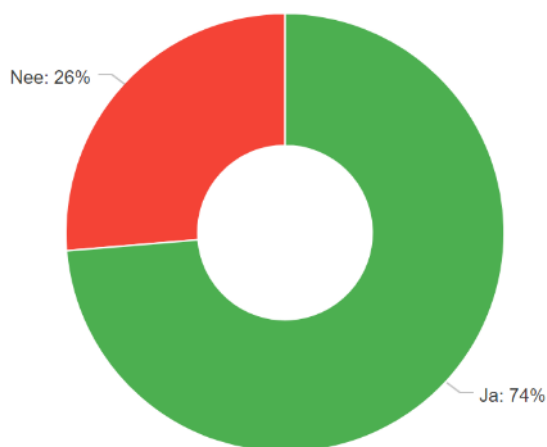


In welke mate heeft de onduidelijkheid over de stedenbouwkundige randvoorwaarden een negatieve impact op de doorlooptijd van het voortraject. Kan u deze gemiddeld inschatten ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	0		
Tussen de 3 en 6 maanden.	3		38%
Tussen de 6 en 12 maanden.	1		13%
Tussen 1 en 2 jaar.	3		38%
Meer dan 2 jaar.	1		13%

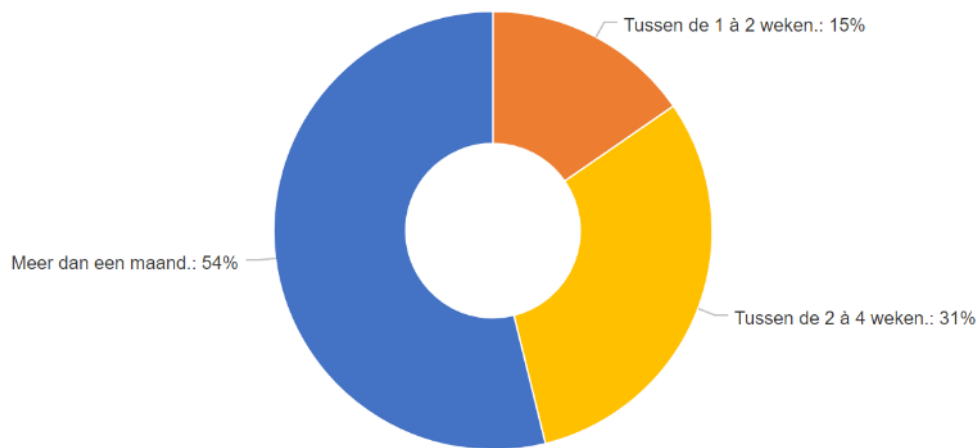
N 8

Wordt er bij de haalbaarheidsstudie systematisch contact opgenomen met de vergunningverlenende overheid om de aangehouden hypothesen over de ontwikkelingsmogelijkheden af te toetsen ?



N 19

Binnen welke termijn wordt bij dit type van projecten gemiddeld gereageerd op vragen over haalbaarheid vanuit de vergunningverlenende overheid ?



N 13

Kunt u een inschatting maken van de impact van de antwoordtijd van de vergunningverlenende overheid op het maken van een haalbaarheidsstudie voor dit type van projecten?

wachten  
overheid  
antwoord  
haalbaarheidsstudie  
risico  
laat

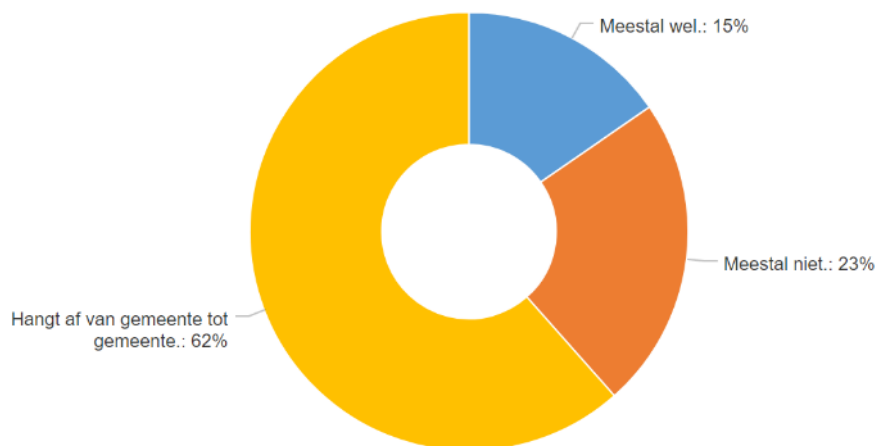
N 7

Kunt u een inschatting maken van de impact van de antwoordtijd van de vergunningverlenende overheid op het maken van een haalbaarheidsstudie voor dit type van projecten?

Kunt u een inschatting maken van de impact van de antwoordtijd van de vergunningverlenende overheid op het maken van een haalbaarheidsstudie voor dit type van projecten?	Rapport
Dramatische en in de meeste gevallen de processie van Echternach	<a href="#">↗</a>
Kan een grote impact hebben in geval van tendering / wedstrijden waarbij we een bod moeten indienen tegen een deadline - zonder antwoord van de overheid wordt er minder risico genomen. Het grootste risico zit in het ontbreken van garanties op het antwoord van de overheid - ze kunnen later nog altijd een andere opinie hebben.	<a href="#">↗</a>
Indien de haalbaarheidsstudie lang op zich laat wachten omdat de antwoordtijd van de vergunningverlenende overheid lang op zich laat wachten, beginnen grondeigenaren/verkopers te twijfelen aan je oprechtheid en denken ze dat je hen aan het lijntje houdt. Het zet je relatie met de grondeigenaar/verkoper onder druk en bij gevolg ondermijnt het je slaagkansen.	<a href="#">↗</a>
onbepaald en geheel afhankelijk van de good-will van de ambtenaren	<a href="#">↗</a>
normaal	<a href="#">↗</a>
verdubbeld de tijd nodig om een haalbaarheidsstudie af te ronden	<a href="#">↗</a>
+/- 6 mois	<a href="#">↗</a>

N 7

Is er bij dit type van projecten een duidelijk aanspreekpunt bij de vergunningverlenende overheid waarbij men het project kan aftoetsen ?



N 13

Opmaak

haalbaarheidsstudie

In welke mate heeft het ontbreken van een duidelijk aanspreekpunt impact op de doorlooptijd om een haalbaarheidsstudie te maken voor dit type van projecten? Hoe schat u die impact gemiddeld in ?

N 1

Opmaak

haalbaarheidsstudie

In welke mate heeft het ontbreken van een duidelijk aanspreekpunt impact op de doorlooptijd om een haalbaarheidsstudie te maken voor dit type van projecten? Hoe schat u die impact gemiddeld in ?

Opmaak haalbaarheidsstudie In welke mate heeft het ontbreken van een duidelijk aanspreekpunt impact op de doorlooptijd om een haalbaarheidsstudie te maken voor dit type van projecten? Hoe schat u die impact gemiddeld in ?

Rapport

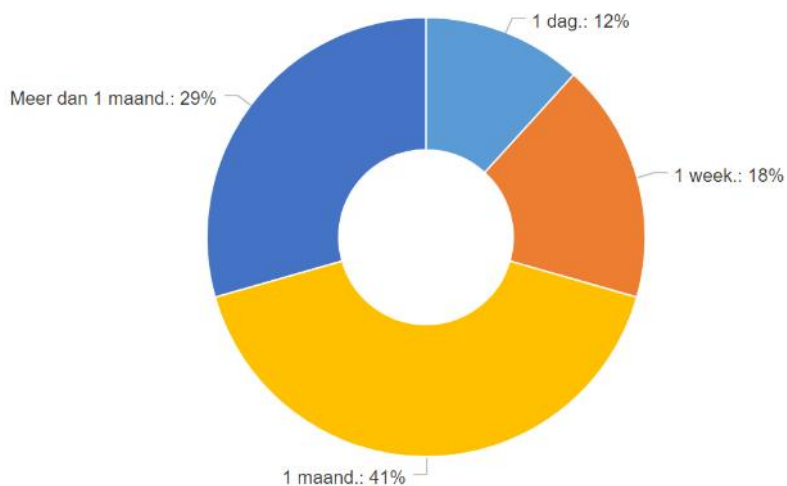
Het grootste risico zit in het feit dat verschillende partijen (politiek - vergunningverlenende instanties...) niet altijd dezelfde taal spreken.



N 1

## Opmaak financiële rentabiliteitsstudie

Hoeveel tijd wordt er bij dit type van projecten gemiddeld besteed aan de opmaak van de eerste financiële rentabiliteitsstudie ?



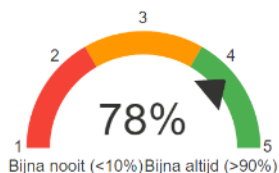
N 17

In welke mate wordt bij de financiële haalbaarheid van dit type projecten rekening gehouden met onduidelijkheden of risico's op vlak van wat stedenbouwkundig toelaatbaar is ?




In welke mate wordt bij de financiële haalbaarheid van dit type projecten rekening gehouden met onduidelijkheden of risico's op vlak van wat stedenbouwkundig toelaatbaar is ?



N 17



In hoeverre steunt deze inschatting op eigen ervaring of op ervaring van partners (stedenbouwkundige ontwerpers of architecten bijvoorbeeld) ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Vooraf op eigen ervaring.	5		29%
Vooraf op ervaring van aangestelde ontwerper.	3		18%
Een mix van beide.	9		53%
Geen van beide.	0		

N 17

Kan u een inschatting maken van de risicopremie die bij dit type projecten gemiddeld wordt ingebouwd ten aanzien van wat toelaatbaar is ?



N 8

Kan u een inschatting maken van de risicopremie die bij dit type projecten gemiddeld wordt ingebouwd ten aanzien van wat toelaatbaar is ?

Kan u een inschatting maken van de risicopremie die bij dit type projecten gemiddeld wordt ingebouwd ten aanzien van wat toelaatbaar is ?	Rapport
10-20%	<a href="#">↗</a>
Nee	<a href="#">↗</a>
Wordt ingeschat als een percentage van de oppervlakte, afhankelijk van ligging, gemeentebestuur, buurtcomités 10 à 30% van de oppervlakte	<a href="#">↗</a>
De risicopremie valt in het algemeen mee (ongeveer 5%) zolang de site niet aangekocht moet worden zonder het verkrijgen van een uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning. Indien er wel aangekocht moet worden zonder zekerheid van een uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning is de ingebouwde risicopremie hoog (minimaal 25 tot 30%).	<a href="#">↗</a>
30%	<a href="#">↗</a>
neen	<a href="#">↗</a>
5%	<a href="#">↗</a>
5% de ce qu'on estime être le worst case	<a href="#">↗</a>

N 8

Verzekeren van een zakelijk recht  
Na hoeveel tijd wordt er bij dit type projecten doorgaans een zakelijk recht bekomen na het eerste contact met de eigenaar?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1		6%
Tussen de 3 en 6 maanden.	2		12%
Tussen de 6 en 12 maanden.	9		53%
Tussen de 1 en 2 jaar.	4		24%
Meer dan 2 jaar.	1		6%

N 17

Is dit eerder een opstalrecht of een aankoop onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning bijvoorbeeld? Kunt u uw antwoord nader verklaren ?

opstalrecht  
 vergunning  
 geprefereerd  
 opschortende  
 stedenbouwkundige  
 vente  
 voorwaarden  
 frais  
 vaak  
 aankoop

N 8

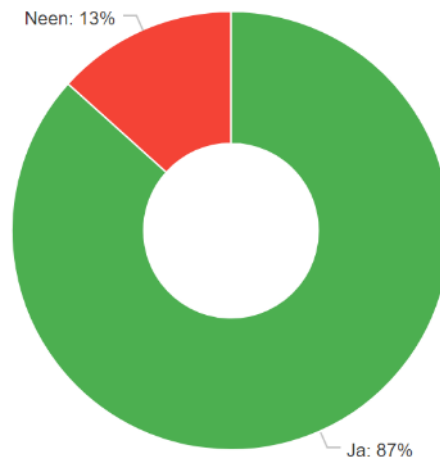
Is dit eerder een opstalrecht of een aankoop onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning bijvoorbeeld? Kunt u uw antwoord nader verklaren ?

Is dit eerder een opstalrecht of een aankoop onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning bijvoorbeeld? Kunt u uw antwoord nader verklaren ?	Rapport
geprefereerd door ontwikkelaar : opstalrecht geprefereerd door particulier: opschortende voorwaarde	<a href="#">↗</a>
Tegenwoordig vaak een verkoop zonder voorwaarden - verkopers willen zelf geen risico dragen en zeker zijn van de verkoopprijs	<a href="#">↗</a>
Het opstalrecht is eerder optioneel. Het gaat vooral over een aankoop met of voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning waarbij de omvang van het project nauwkeurig omschreven wordt (vaak door het aanhechten van een stedenbouwkundige studie (ontwerpend onderzoek)).	<a href="#">↗</a>
Beiden	<a href="#">↗</a>
opstal	<a href="#">↗</a>
opstalrecht, onder opschortende voorwaarden oww onzekerheid tot bekomen van vergunning	<a href="#">↗</a>
cela dépend surtout des exigences du propriétaires : arbitrage à faire entre une vente rapide, engendrant plus de frais pour le promoteur (taxes, frais financiers) sans ajouter de valeur et vente à prix plus élevé.	<a href="#">↗</a>
Aankoop opschortende voorwaarden	<a href="#">↗</a>

N 8



Verzekeren van een zakelijk recht  
Wordt er vandaag anders omgegaan met het innemen van een grondpositie in functie van de realiseerbaarheid van projecten in vergelijking met pakweg 15 jaar terug ?



N 15

Kan u uw antwoord nader toelichten?

keerévolué steeds  
mogelijkheden autoritésgroter  
eerder vaak

N 10

## Kan u uw antwoord nader toelichten?

Kan u uw antwoord nader toelichten?	Rapport
risques plus importants qu'avant autorités qui se contredisent et manque de professionalisme davantage de recours contre les permis réglementation de plus en plus compliquée et changeante	<a href="#">↗</a>
incertitude sur la position des autorités sur le potentiel constrictive opposition des riverains etc	<a href="#">↗</a>
Veel ingewikkelder vandaag de dag, stedenbouw is vaak niet helder in communicatie en standpunt	<a href="#">↗</a>
Weinig of geen zekerheden meer	<a href="#">↗</a>
Vergunningsrisico is veel groter, bouwen is duurder, kopers hebben minder geld > de risico's voor de ontwikkelaar zijn op alle vlakken groter. Veel van onze dossiers zitten vast gedurende maanden in vergunningsproces of na beroep van derden.	<a href="#">↗</a>
We zijn veel voorzichter geworden omdat ervaring ons geleerd heeft dat de vergunningverlenende overheid steeds gemakkelijker terugkomt op eerder verklaarde mogelijkheden met de site in kwestie. Meestal worden de mogelijkheden steeds verder beperkt naar mate de gesprekken vorderen. Er wordt heel gemakkelijk teruggekomen om wat eerder werd 'toegezegd.	<a href="#">↗</a>
ene keer duidelijker en vlotter, andere keer moeilijker	<a href="#">↗</a>
vroeger werd grond meestal aangekocht, vaak zonder opschortende voorwaarden	<a href="#">↗</a>
Nu is het een uitdaging van het bestuur om tegen te spartelen, 15 jaar terug waren ze tevreden met het project	<a href="#">↗</a>
La méthode décisionnelle n'a pas vraiment évolué. Il est certains que le types de projet, des logements produits a évolué, par contre. En Wallonie, on cherche à s'inscrire dans les futures tendances (stop béton, centralités)	<a href="#">↗</a>

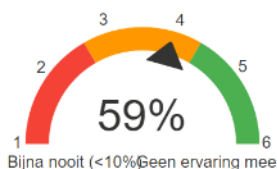
N 10

Een ontwerpteam samenstellen  
In welke mate speelt bij dit type projecten een strategische samenstelling van het ontwerpteam een rol (algemene reputatie, bekendheid bij de lokale overheid,...) ?

Een ontwerpteam samenstellen  
In welke mate speelt bij dit type projecten een strategische samenstelling van het ontwerpteam een rol (algemene reputatie, bekendheid bij de lokale overheid,...) ?

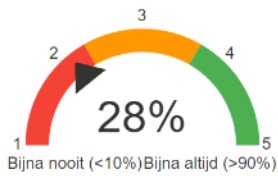


■ Bijna nooit (<10%)   
 ■ Af en toe (25%)   
 ■ Geregeld (50%)   
 ■ Meestal (75%)  
■ Bijna altijd (>90%)   
 ■ Geen ervaring mee

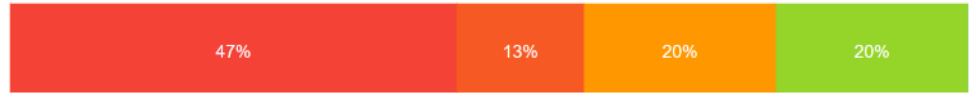


N 15

Een ontwerpteam samenstellen  
Is het opzetten van een al dan niet besloten ontwerpwedstrijd voor dit type projecten een manier van werken die wordt aangehouden ?



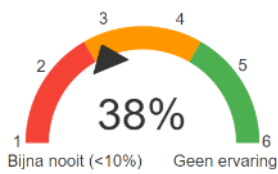
Een ontwerpteam samenstellen  
Is het opzetten van een al dan niet besloten ontwerpwedstrijd voor dit type projecten een manier van werken die wordt aangehouden ?



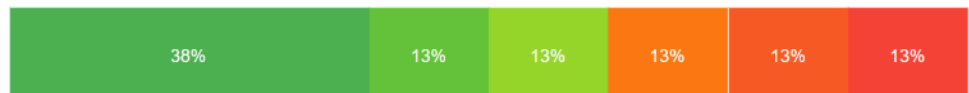
- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)

N 15

Draagt de aanstelling van een ontwerpteam via een wedstrijd bij aan de vlotheid van het voor- en vergunningstraject ?



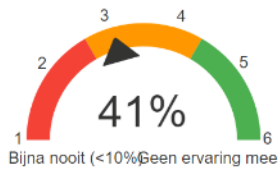
Draagt de aanstelling van een ontwerpteam via een wedstrijd bij aan de vlotheid van het voor- en vergunningstraject ?



- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)
- Geen ervaring

N 8

Een overlegorgaan samenstellen  
 In welke mate speelt het samenstellen van een overlegorgaan tussen ontwikkelaar en vergunningverlenende overheid een rol bij dit type van projecten ?



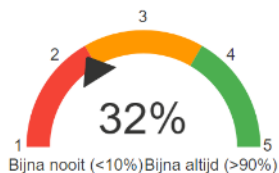
Een overlegorgaan samenstellen  
 In welke mate speelt het samenstellen van een overlegorgaan tussen ontwikkelaar en vergunningverlenende overheid een rol bij dit type van projecten ?



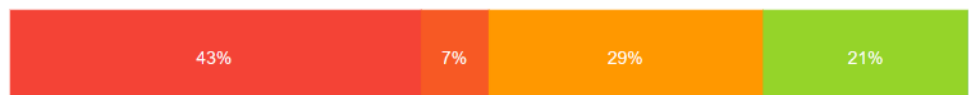
- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)
- Geen ervaring mee

N 15

Een overlegorgaan samenstellen  
 Heeft het opzetten van een overlegorgaan een impact bij het vlotter laten verlopen van een voortraject en/of vergunningstraject ?







Een overlegorgaan samenstellen  
 Heeft het opzetten van een overlegorgaan een impact bij het vlotter laten verlopen van een voortraject en/of vergunningstraject ?



- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)

N 14

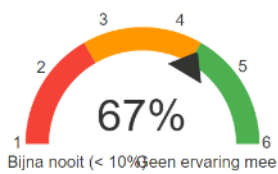
Een overlegorgaan samenstellen  
 Kunt u een inschatting maken van de gemiddelde tijdswinst als gevolg van het samenstellen van een overlegorgaan ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1		13%
Tussen de 3 en 6 maanden.	4		50%
Tussen de 6 en 12 maanden.	2		25%
Tussen 1 en 2 jaar.	1		13%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 8

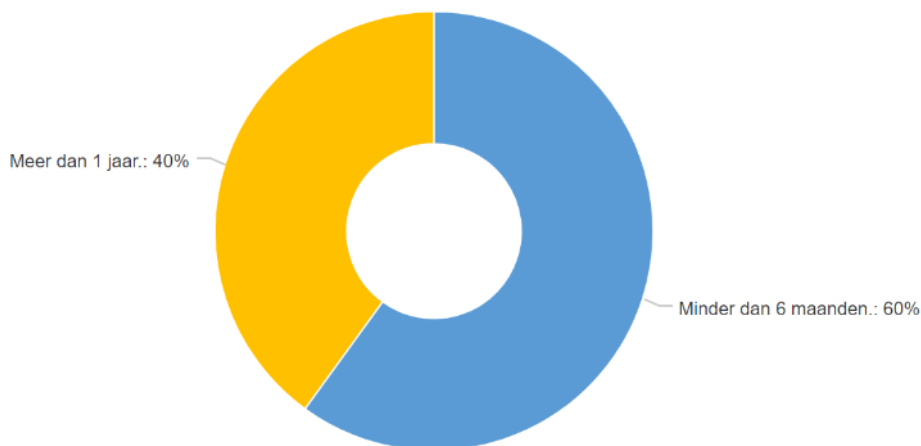
Een brownfieldconvenant afsluiten  
 Is het afsluiten van een brownfieldconvenant soms van toepassing bij dit type projecten ?

Een brownfieldconvenant afsluiten  
 Is het afsluiten van een brownfieldconvenant soms van toepassing bij dit type projecten ?



- Bijna nooit (< 10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)
- Geen ervaring mee

N 14



N 5

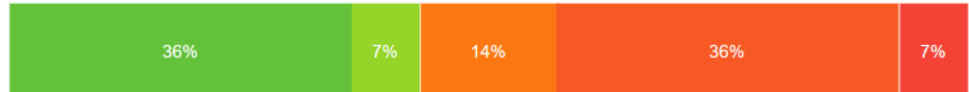
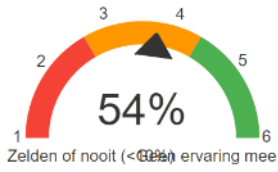
Kan u een inschatting maken van de gemiddelde tijdswinst in latere fases van het voor- en/of vergunningstraject als gevolg van het afsluiten van een brownfieldconvenant waarbij alle diensten in overleg dienen te gaan ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	4	<div style="width: 80%;"></div>	80%
Tussen de 3 en 6 maanden.	0		
Tussen de 6 en 12 maanden.	0		
Tussen 1 en 2 jaar.	1	<div style="width: 20%;"></div>	20%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 5

Opmaak van een type van masterplan of schetsontwerp  
 Is de opmaak van een type van masterplan van toepassing bij dit type projecten ?

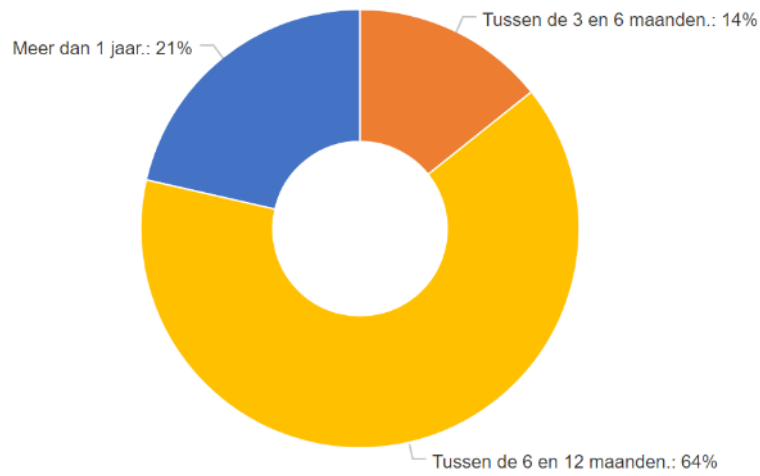
Opmaak van een type van masterplan of schetsontwerp  
 Is de opmaak van een type van masterplan van toepassing bij dit type projecten ?



- Zelden of nooit (<10%)
- Soms (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)
- Geen ervaring mee

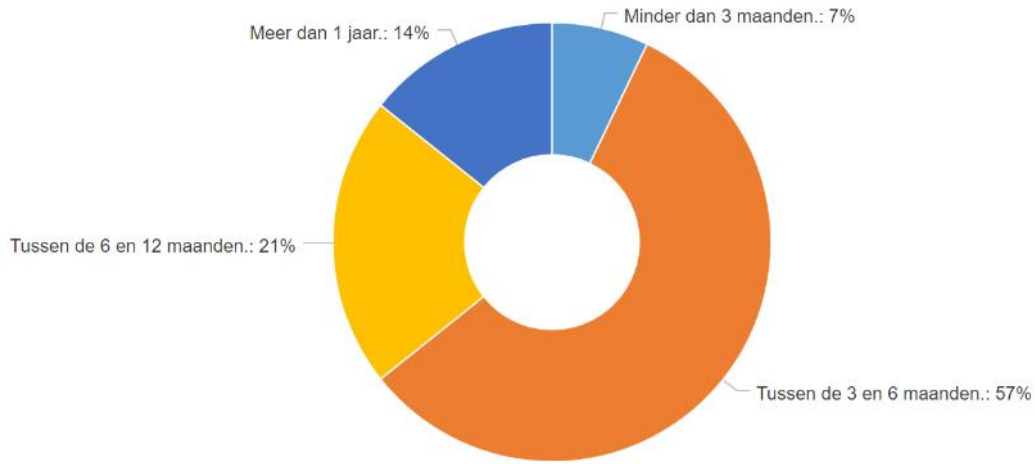
N 14

Opmaak van een masterplan of schetsontwerp  
 Hoelang duurt gemiddeld de opmaak van een masterplan ?



N 14

Opmaak van een masterplan of schetsontwerp  
 Hoelang duurt gemiddeld de opmaak van een schetsontwerp ?



N 14

Definiëren van een bouwprogramma en ruimtelijk ontwerp

In welke mate wordt er bij de bepaling van het definitief programma van de vergunningsaanvraag rekening gehouden met de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid?

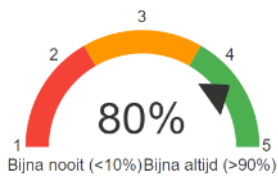
Definiëren van een bouwprogramma en ruimtelijk ontwerp

In welke mate wordt er bij de bepaling van het definitief programma van de vergunningsaanvraag rekening gehouden met de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid?



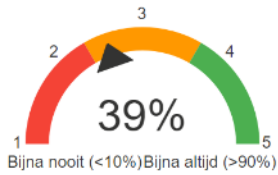
- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)

N 14





Definiëren van een bouwprogramma en ruimtelijk ontwerp  
Beantwoorden in deze fase de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid aan een duidelijke visie voor dit type van projecten ?



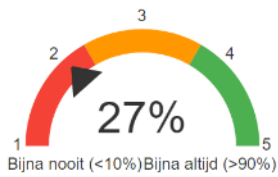
Definiëren van een bouwprogramma en ruimtelijk ontwerp  
Beantwoorden in deze fase de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid aan een duidelijke visie voor dit type van projecten ?



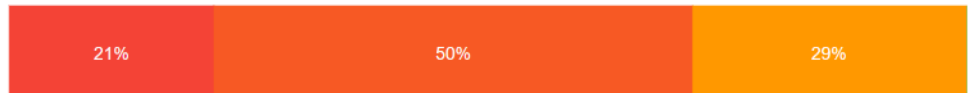
- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)

N 14

Zijn de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid eenduidig?



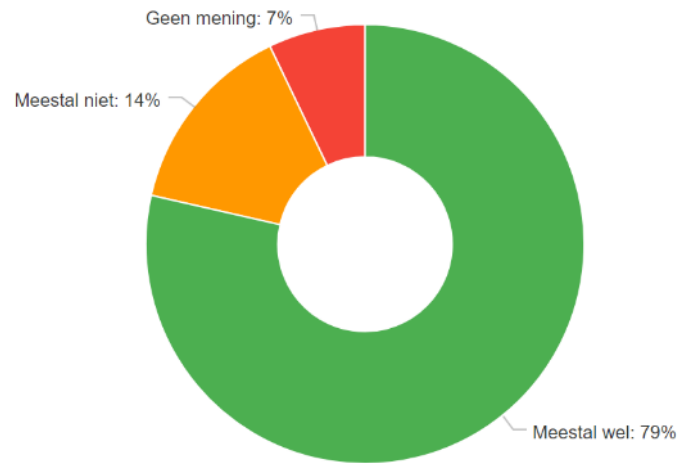
Zijn de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid eenduidig?



- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)

N 14

Houdt het gebrek aan eenduidigheid volgens u verband met een onvoldoende afstemming tussen de diensten onderling ?

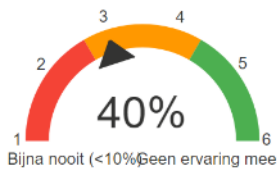


N 14

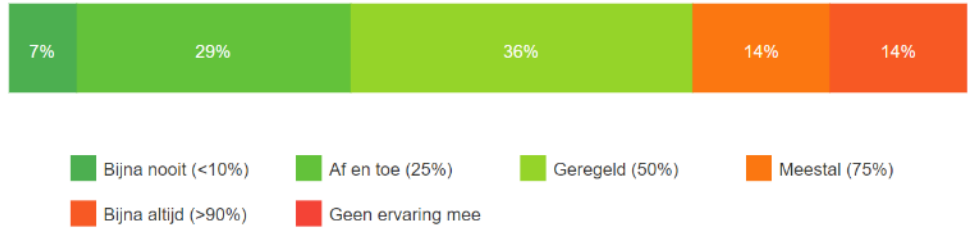
Definiëren van een bouwprogramma en ruimtelijk ontwerp  
Kan u de gemiddelde impact inschatten van het gebrek aan afstemming aan de zijde van de vergunningverlenende overheid op de doorlooptijd van het voor- en/of vergunningstraject van dit type van projecten ?

Geen gegevens gevonden

Burgerparticipatie  
In welke mate speelt het opzetten van burgerparticipatie een rol bij dit type projecten ?

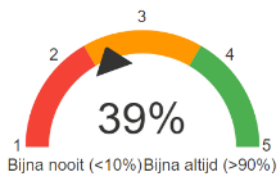


Burgerparticipatie  
In welke mate speelt het opzetten van burgerparticipatie een rol bij dit type projecten ?

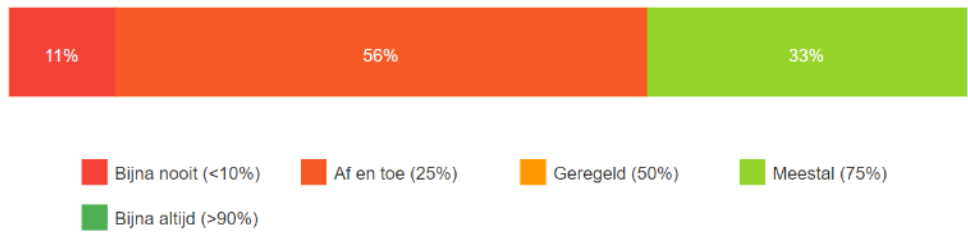


N 14

Burgerparticipatie  
Heeft het opzetten van burgerparticipatie een impact op het vlotte verloop van een voor- en vergunningstraject ?





Burgerparticipatie  
Heeft het opzetten van burgerparticipatie een impact op het vlotte verloop van een voor- en vergunningstraject ?



N 9

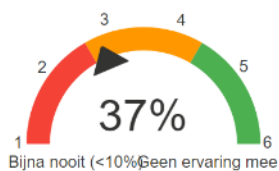
## Burgerparticipatie

Kunt u een inschatting maken van de gemiddelde tijdswinst die het gevolg is van het organiseren van burgerparticipatie of is eerder sprake van een verlenging van het traject ?

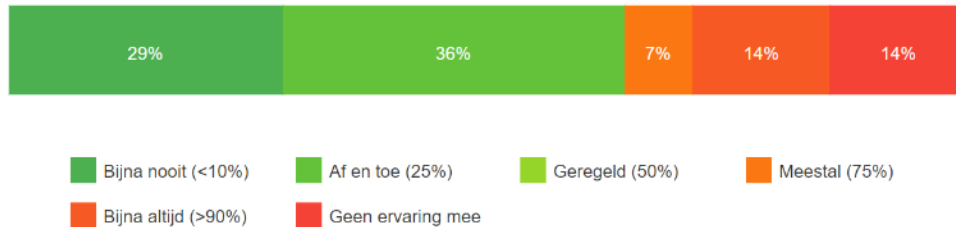
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	0		
Tussen de 3 en 6 maanden.	0		
Tussen de 6 en 12 maanden.	0		
Tussen 1 en 2 jaar.	2		67%
Meer dan 2 jaar.	0		
Er is eerder sprake van verlenging.	1		33%

N 3

Tijdelijk gebruik  
In welke mate speelt het onderzoeken van een tijdelijke invulling een rol bij dit type van projecten ?

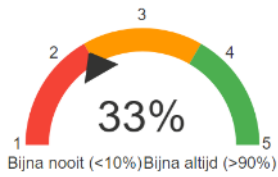


Tijdelijk gebruik  
In welke mate speelt het onderzoeken van een tijdelijke invulling een rol bij dit type van projecten ?

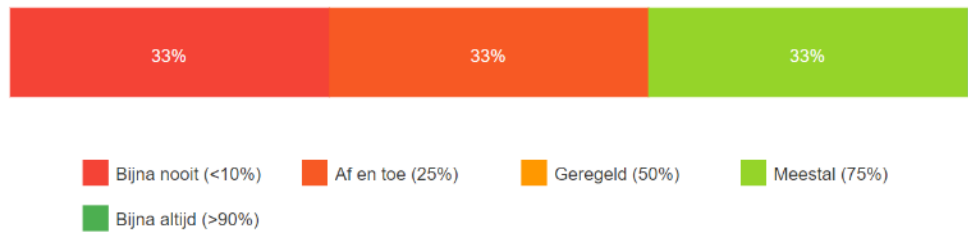


N 14

Tijdelijk gebruik  
Heeft het organiseren van een tijdelijke invulling een impact bij het vlotter laten verlopen van een voor- en vergunningstraject ?



Tijdelijk gebruik  
Heeft het organiseren van een tijdelijke invulling een impact bij het vlotter laten verlopen van een voor- en vergunningstraject ?



N 3

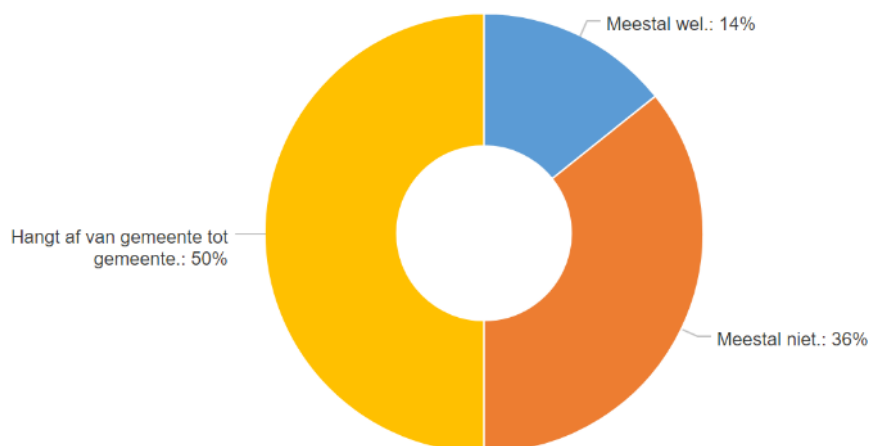
Tijdelijk gebruik  
Kunt u een inschatting maken van de gemiddelde tijdswinst als gevolg van het organiseren van tijdelijk gebruik of is eerder sprake van een verlenging van het traject ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1		33%
Tussen de 3 en 6 maanden.	0		
Tussen de 6 en 12 maanden.	0		
Tussen 1 en 2 jaar.	1		33%
Meer dan 2 jaar.	0		
Eerder verlenging.	1		33%

N 3

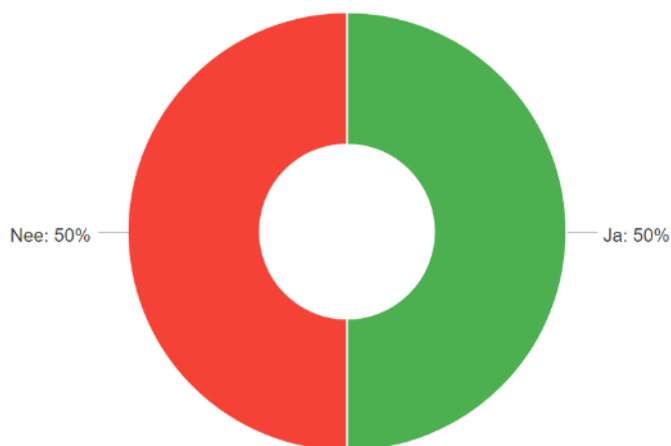
## Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

Zijn er duidelijke processen bij de vergunningverlenende overheid om tot een vooradvies te komen rond dit type van projecten ?



N 14

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
Zijn de projectvergaderingen die van toepassing zijn in het Vlaams Gewest, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en in bepaalde gevallen in het Waals Gewest, een efficiënte wijze om bij dit type van projecten te komen tot duidelijke richtlijnen ?



N 12

Kan u in de mate van belangrijkheid specificeren waarom dit instrument al dan niet efficiënt is bij het verkrijgen van duidelijke richtlijnen vanwege de overheden ?

manque  
changement temps  
geeft

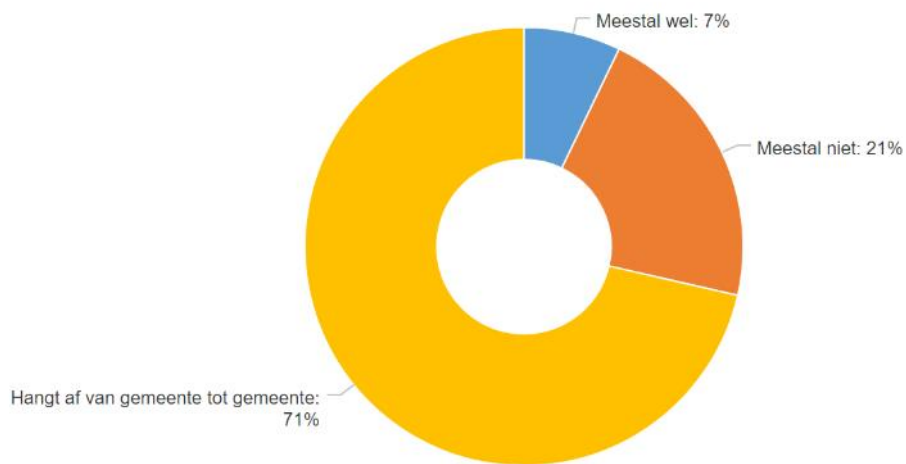
N 6

Kan u in de mate van belangrijkheid specificeren waarom dit instrument al dan niet efficiënt is bij het verkrijgen van duidelijke richtlijnen vanwege de overheden ?

1	2	3	Rapport
manque d'alignement entre les différentes autorités concernées (commune versus province)	changement dans le temps des interlocuteurs	changement de position au fil du temps auprès de la même autorité (manque de caractère contraignant du PV de réunion)	
Iedereen komt rond de tafel	Algemeen overzicht van richtlijnen - bepalen globaal kader		
er is geen garantie dat de beslissingen ook aangehouden blijven tijdens het vergunningsproces	instanties zijn het vaak oneens en de vergadering geeft geen eenduidig standpunt	impact van brandweer, buurtcomités e.d. wordt niet mee opgenomen	
omdat ze verplicht zijn binnen 60 dagen na aanvraag deze te organiseren (soms krijgen we gewoon geen gesprek vast)	omdat alle diensten betrokken zijn en advies geeft of gevraagd kan worden	omdat er een verslag gemaakt moet worden zodat nadien een dienst niet kan zeggen niet op de hoogte te zijn	
overeenstemming bekomen tussen visie RO en politiek	in een persoonlijk overleg diensten/politiek overtuigen van de kwaliteiten van een project	ontwerp kan stelselmatig aangepast worden aan wensen van RO/politiek	
Ze zijn nooit voorbereid	Meestal wordt er geen zuiver antwoord gegeven en geantwoord met een open vraag	Niemand durft verantwoordelijkheid nemen	

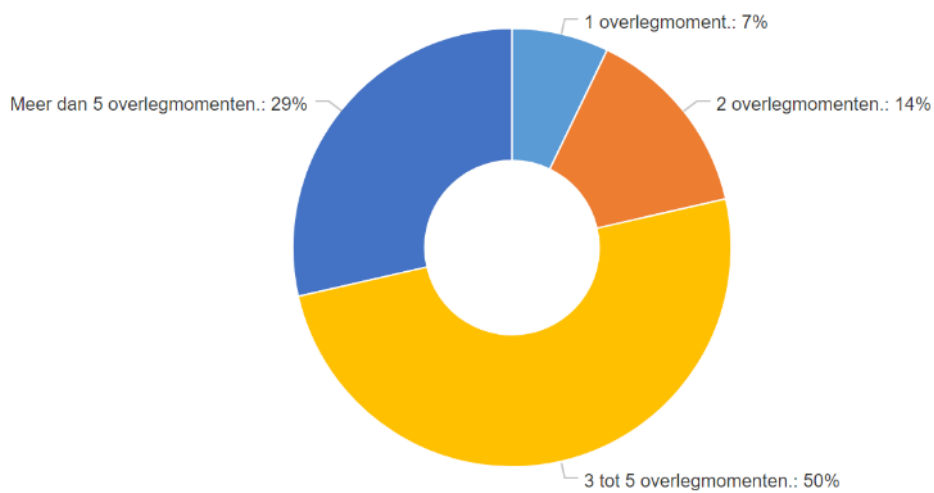
N 6

Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
Ervart u bij de voorbesprekingen voor dit type projecten een constructieve houding waarbij er voldoende uitwisseling is tussen de initiatiefnemers en hun adviseurs, en de vergunningverlenende overheid ?



N 14





Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
Hoeveel overlegmomenten of projectvergaderingen met de vergunningverlenende overheid zijn er doorgaans vereist bij dit type projecten ?



N 14

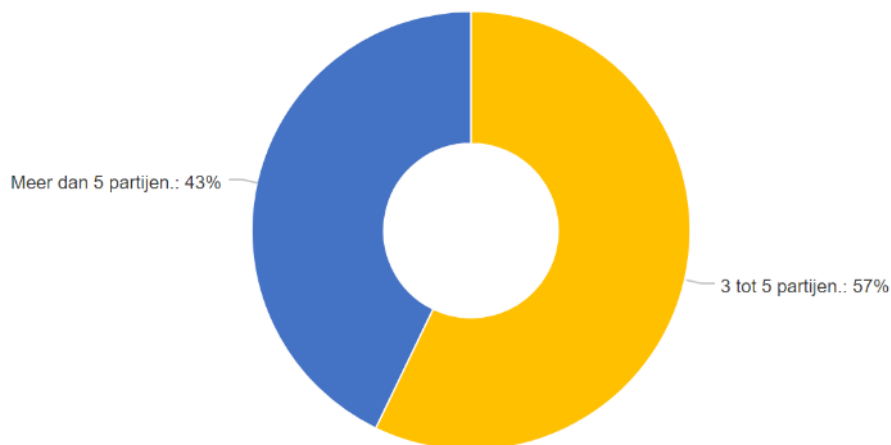


Kunt u een inschatting maken van de gemiddelde doorlooptijd van zo'n overlegtraject ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 1 maand.	1		7%
Tussen de 1 en 3 maanden.	0		
Tussen de 3 en 6 maanden.	4		29%
Tussen de 6 en 12 maanden.	5		36%
Meer dan 12 maanden.	4		29%

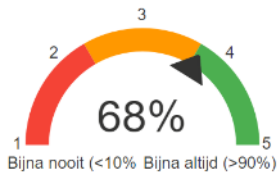
N 14

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
Hoeveel partijen buiten de vergunningverlenende overheid moeten doorgaans bij dit type project gecontacteerd worden (regionale administraties, nutsmaatschappijen, nooddiensten, ...) ?

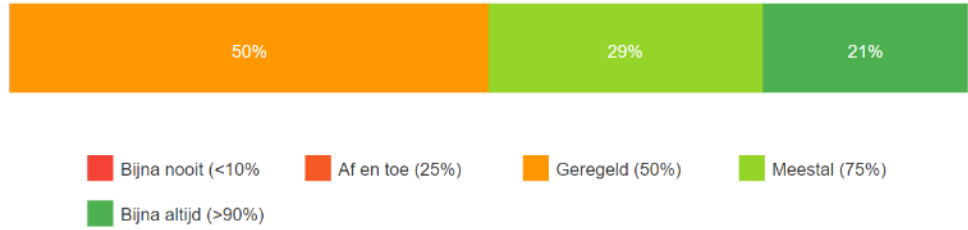


N 14

Krijgt u bij dit type projecten soms tegenstrijdige antwoorden vanuit verschillende (lokale) instanties ?



Krijgt u bij dit type projecten soms tegenstrijdige antwoorden vanuit verschillende (lokale) instanties ?



N 14

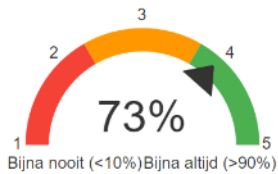
Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
Kunt u een inschatting maken van de tijd die nodig is om tegenstrijdige antwoorden uit te klaren ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	4		29%
Tussen de 3 en 6 maanden.	4		29%
Tussen de 6 en 12 maanden.	4		29%
Tussen 1 en 2 jaar.	2		14%
Meer dan 2 jaar.	0		

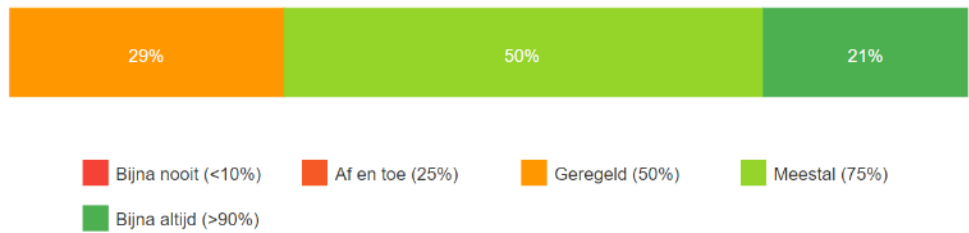
N 14

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

In welke mate wordt het vooradvies bij dit type van projecten mede ingegeven door moeilijk objectieerbare evaluatiecriteria als 'draagkracht', 'goede ruimtelijke ordening' en dergelijke ?



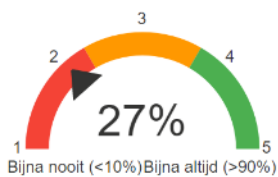
Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
In welke mate wordt het vooradvies bij dit type van projecten mede ingegeven door moeilijk objectieerbare evaluatiecriteria als 'draagkracht', 'goede ruimtelijke ordening' en dergelijke ?



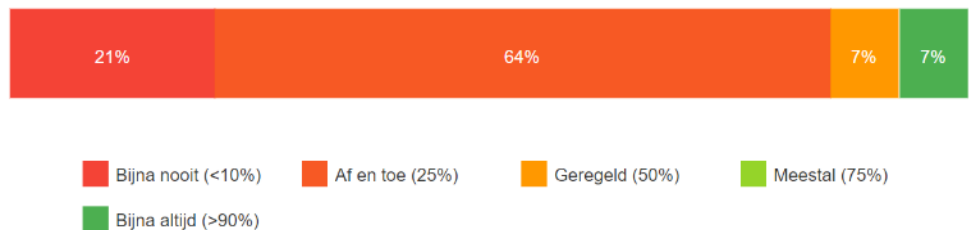
N 14

Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

In welke mate helpt een kwaliteitskamer bij het objectiveren bij het formuleren van een vooradvies ?



Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
In welke mate helpt een kwaliteitskamer bij het objectiveren bij het formuleren van een vooradvies ?



N 14

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

In welke mate gebeurt het bij dit type projecten dat de vergunningverlenende overheid andere plannen wenst te koppelen aan het project ?



Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
In welke mate gebeurt het bij dit type projecten dat de vergunningverlenende overheid andere plannen wenst te koppelen aan het project ?



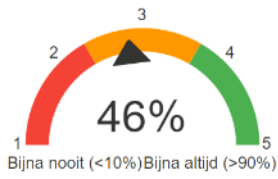
N 14

Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
Kunt u het gemiddelde tijdsverlies inschatten van de koppeling van dit type projecten aan een openbaar programma van eisen tijdens het voortraject of gaat het eerder over tijdswinst ?

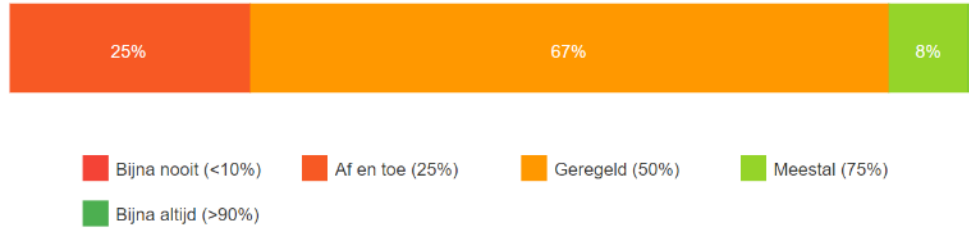
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	0		
Tussen de 3 en 6 maanden.	2		17%
Tussen de 6 en 12 maanden.	4		33%
Tussen 1 en 2 jaar.	3		25%
Meer dan 2 jaar.	2		17%
Eerder tijdswinst.	1		8%

N 12

Wordt zo'n programma van eisen doorgaans als een stedenbouwkundige last opgelegd aan dit type van projecten ?

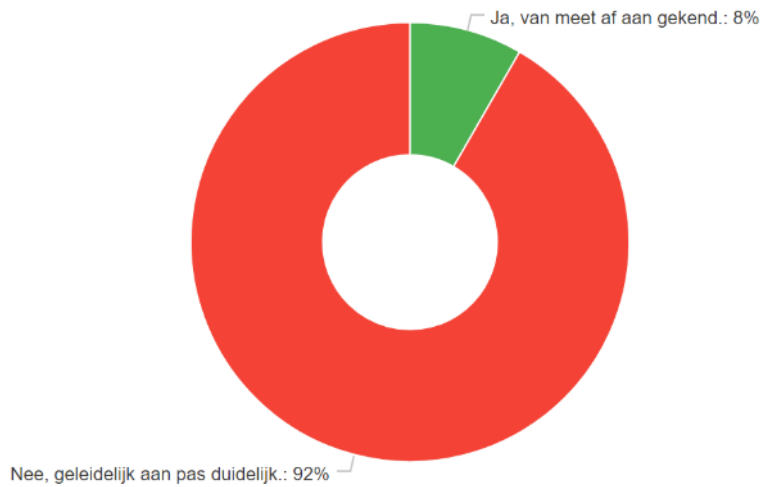


Wordt zo'n programma van eisen doorgaans als een stedenbouwkundige last opgelegd aan dit type van projecten ?



N 12

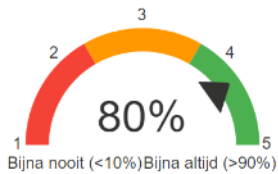
Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies Zijn deze stedenbouwkundige lasten meestal van meet af aan gekend of worden deze pas geleidelijk aan duidelijk tijdens het voortraject ?



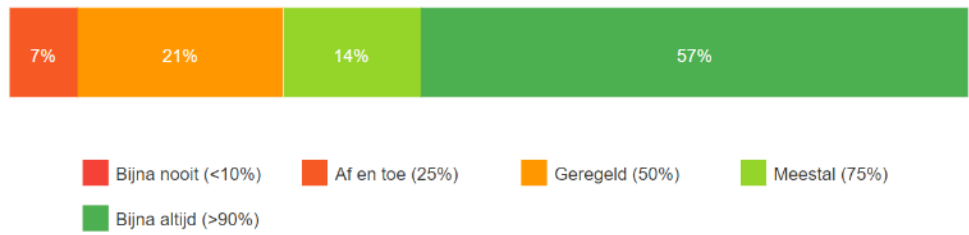
N 12

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

In welke mate hebben de voorbesprekingen met de vergunnende overheid een vermindering van de woningdichtheid (= het aantal wooneenheden) tot gevolg bij dit type van projecten?

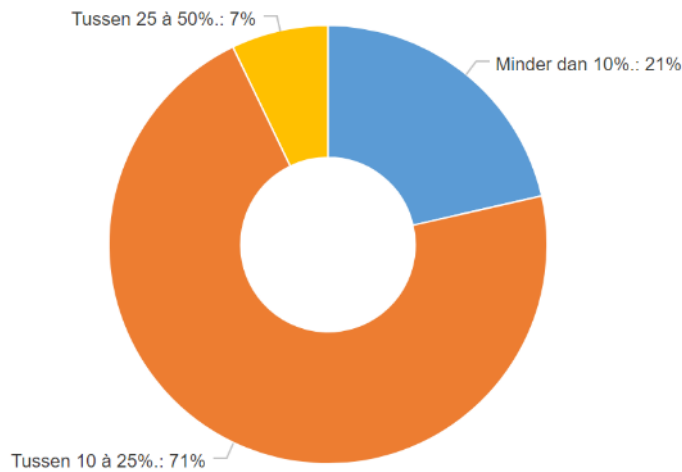


Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
In welke mate hebben de voorbesprekingen met de vergunnende overheid een vermindering van de woningdichtheid (= het aantal wooneenheden) tot gevolg bij dit type van projecten?



N 14

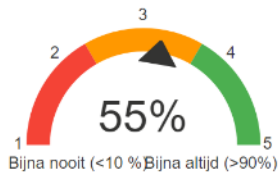
Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
Kunt u de gemiddelde daling van de woningdichtheid (= het aantal wooneenheden) begroten in een percentage ?



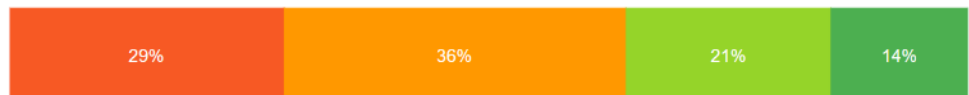
N 14

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

Wordt er bij dit type projecten ingespeeld op een verwachte beperking van de voorgestelde woningdichtheid ?



Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
Wordt er bij dit type projecten ingespeeld op een verwachte beperking van de voorgestelde woningdichtheid ?



■ Bijna nooit (<10 %)
 ■ Af en toe (25%)
 ■ Geregeld (50%)
 ■ Meestal (75%)
 ■ Bijna altijd (>90%)

N 14

Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
Kunt u een inschatting maken van het tijdseffect dat een dergelijke insteek heeft op het voortraject ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1		7%
Tussen de 3 en 6 maanden.	6		43%
Tussen de 6 en 12 maanden.	5		36%
Tussen 1 en 2 jaar.	1		7%
Meer dan 2 jaar.	1		7%

N 14

Kunt u een inschatting maken van de impact die een dergelijke insteek heeft op het aantal te verwachten bezwaarschriften tijdens het vergunningstraject ?

vaak  
bezwaarschriften

N 6

Kunt u een inschatting maken van de impact die een dergelijke insteek heeft op het aantal te verwachten bezwaarschriften tijdens het vergunningstraject ?

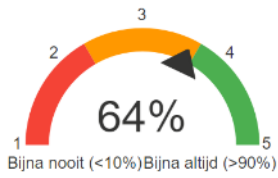
Kunt u een inschatting maken van de impact die een dergelijke insteek heeft op het aantal te verwachten bezwaarschriften tijdens het vergunningstraject ?	Rapport
peu d'impact	
Niet in te schatten - bezwaarschriften zijn tegenwoordig vaak principieel, wat we ook doen, er komt altijd wel een bezwaar van bepaalde organisaties. Hun eisen zijn vaak onredelijk, dus daar kunnen we zeker niet aan voldoen.	
neen	
hoe meer vooroverleg en participatie hoe minder bezwaarschriften	
Meestal gaat hier de bal rollen. 30% impact financieel en 80% tijd	
Faible	

N 6



Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

In welke mate draagt een goed uitgewerkt voortraject bij tot een vlotter verloop van het dossier in het vergunningsstadium ?

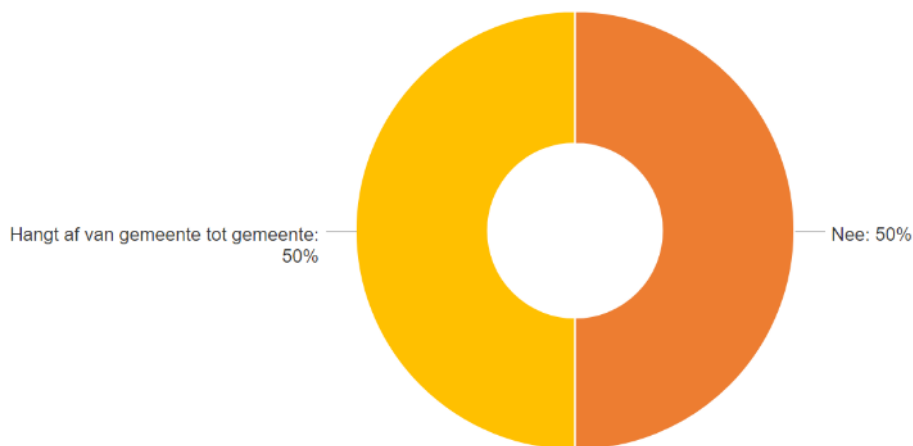


Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies  
In welke mate draagt een goed uitgewerkt voortraject bij tot een vlotter verloop van het dossier in het vergunningsstadium ?



N 14

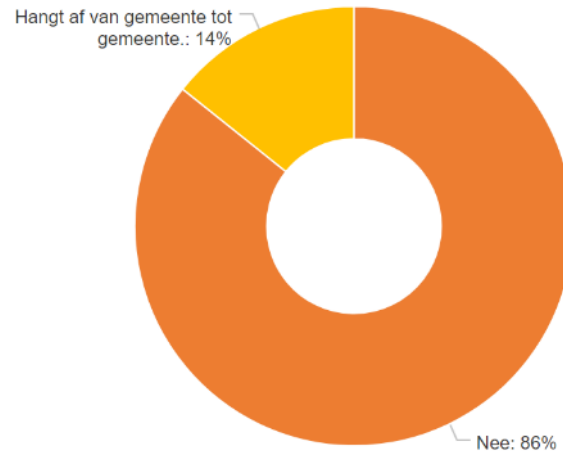
Verkrijgen van een voorakkoord  
Wordt bij dit type van projecten een officieel voorakkoord door de vergunnende overheid verleend ?



N 14

Verkrijgen van een voorakkoord  
In welke mate wordt nog gebruik gemaakt van een stedenbouwkundig attest nr. 2 ?

voorakkoord



N 7

Verkrijgen van een voorakkoord  
Indien geen stedenbouwkundig attest nr. 2 wordt aangevraagd, welke vorm neemt dit voorakkoord dan meestal aan bij dit type van projecten ?

voorakkoord

avis

N 5

Verkrijgen van een voorakkoord Indien geen stedenbouwkundig attest nr. 2 wordt aangevraagd, welke vorm neemt dit voorakkoord dan meestal aan bij dit type van projecten ?

Verkrijgen van een voorakkoord Indien geen stedenbouwkundig attest nr. 2 wordt aangevraagd, welke vorm neemt dit voorakkoord dan meestal aan bij dit type van projecten ?	Rapport
mondeling of soms een email	<a href="#">↗</a>
beslissing college van burgemeester en schepenen	<a href="#">↗</a>
goodwill en vertrouwen	<a href="#">↗</a>
- avis de principe du Collège - rapport de réunion de projet - avis du service urbanisme	<a href="#">↗</a>
Realisatieconvenant	<a href="#">↗</a>

N 5

Wat ervaart u als het grootste struikelblok binnen het kader van de voorbesprekingen van dit type projecten ?



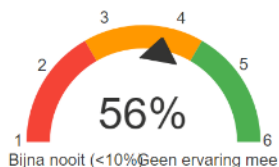
N 5

Wat ervaart u als het grootste struikelblok binnen het kader van de voorbesprekingen van dit type projecten ?

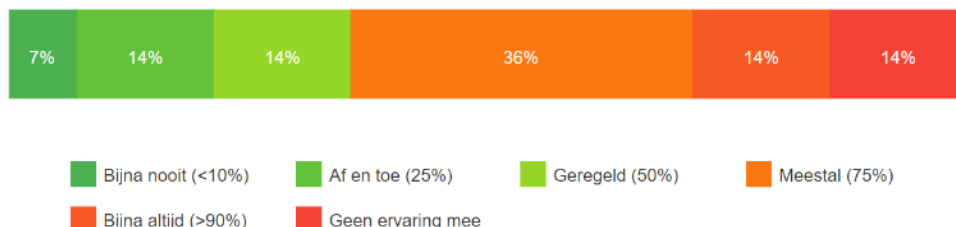
Wat ervaart u als het grootste struikelblok binnen het kader van de voorbesprekingen van dit type projecten ?	Rapport
het ontbreken van visie binnen kleine gemeenten	<a href="#">↗</a>
tijdsdruk	<a href="#">↗</a>
verschillende visie tussen politiek en ambtenaren RO; verkiezingen die in aantocht zijn (meestal start die invloed tot +/- 1.5 jaar voor de verkiezingen)	<a href="#">↗</a>
- peur de l'autorité locale compétente par rapport aux réactions du voisinage du projet	<a href="#">↗</a>
Het continu bijvragen van bepaalde zaken, het wijzigen van het programma, het niet eens zijn tussen ambtenaren en politiek, het continu terugkoppelen naar schepencolleges en gevoros, het continu opentrekken van de paraplu	<a href="#">↗</a>

N 5

Opmaken van regelgevend inrichtingsplan  
 In welke mate is de opmaak van een nieuw regelgevend inrichtingsplan nodig bij dit type projecten ?








Opmaken van regelgevend inrichtingsplan  
 In welke mate is de opmaak van een nieuw regelgevend inrichtingsplan nodig bij dit type projecten ?



N 14

Opmaken van een regelgevend inrichtingsplan  
 Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is om een dergelijk plan op te stellen en te laten goedkeuren ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	2		14%
Tussen de 3 en 6 maanden.	3		21%
Tussen de 6 en 12 maanden.	1		7%
Tussen 1 en 2 jaar.	3		21%
Meer dan 2 jaar.	5		36%

N 14

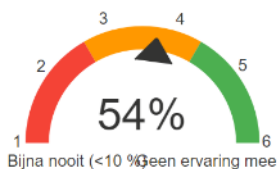
Hebt u de indruk dat de bestaande regelgevende planningsinstrumenten beantwoorden aan de behoeften die er zijn bij dit type van projecten? Kan u dit antwoord toelichten ?

Geen gegevens gevonden

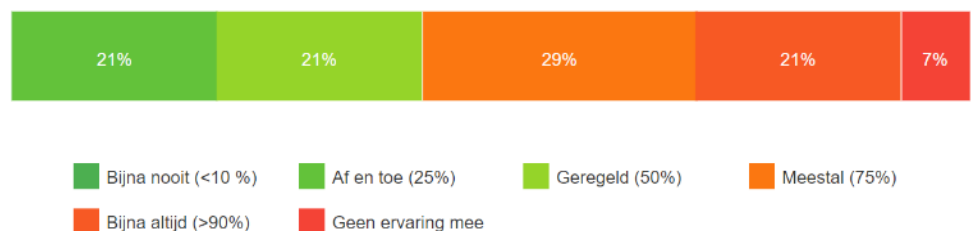
Hebt u de indruk dat de bestaande regelgevende planningsinstrumenten beantwoorden aan de behoeften die er zijn bij dit type van projecten? Kan u dit antwoord toelichten ?

Geen gegevens gevonden

MER of MOBER opstellen  
In welke mate is de opmaak van een MER of MOBER nodig bij dit type projecten ?








MER of MOBER opstellen  
In welke mate is de opmaak van een MER of MOBER nodig bij dit type projecten ?



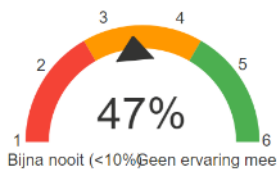
N 14

MER of MOBER opstellen  
 Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is om een MER of MOBER op te stellen ?

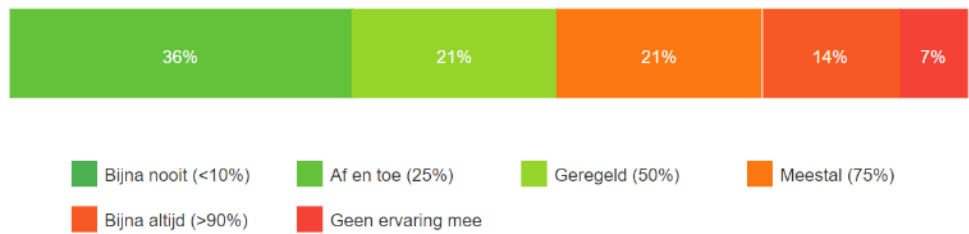
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	4		29%
Tussen de 3 en 6 maanden.	2		14%
Tussen de 6 en 12 maanden.	5		36%
Tussen 1 en 2 jaar.	2		14%
Meer dan 2 jaar.	1		7%

N 14

Verkavelingsvergunning  
 In welke mate is de opmaak van een verkavelingsaanvraag van toepassing bij dit type projecten ?







Verkavelingsvergunning  
 In welke mate is de opmaak van een verkavelingsaanvraag van toepassing bij dit type projecten ?



N 14

## Verkavelingsvergunning

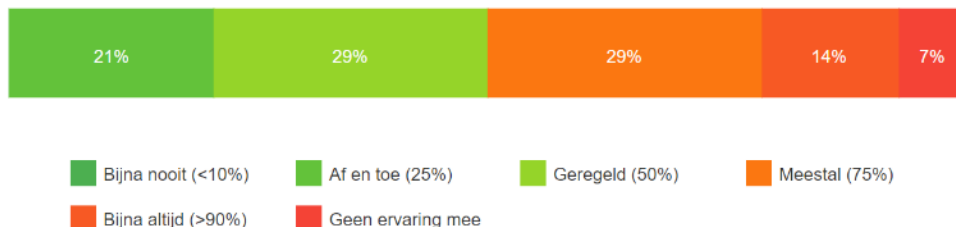
Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is om een aanvraag voor verkavelingsvergunning op te stellen ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	0		
Tussen de 3 en 6 maanden.	4		29%
Tussen de 6 en 12 maanden.	6		43%
Tussen 1 en 2 jaar.	2		14%
Meer dan 2 jaar.	2		14%

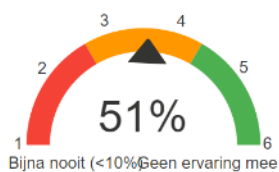
N 14

Aanvraag vergunning die wegeniswerken omvat of enkel hierop betrekking heeft  
In welke mate heeft bij dit type projecten de vergunningsaanvraag ook betrekking op wegeaanleg en is een voorafgaande gemeenteraadsbeslissing over de zaak der wegen vereist of is de opmaak van een afzonderlijke vergunningsaanvraag die enkel hierop betrekking heeft van toepassing ?





Aanvraag vergunning die wegeniswerken omvat of enkel hierop betrekking heeft  
In welke mate heeft bij dit type projecten de vergunningsaanvraag ook betrekking op wegeaanleg en is een voorafgaande gemeenteraadsbeslissing over de zaak der wegen vereist of is de opmaak van een afzonderlijke vergunningsaanvraag die enkel hierop betrekking heeft van toepassing ?



N 14

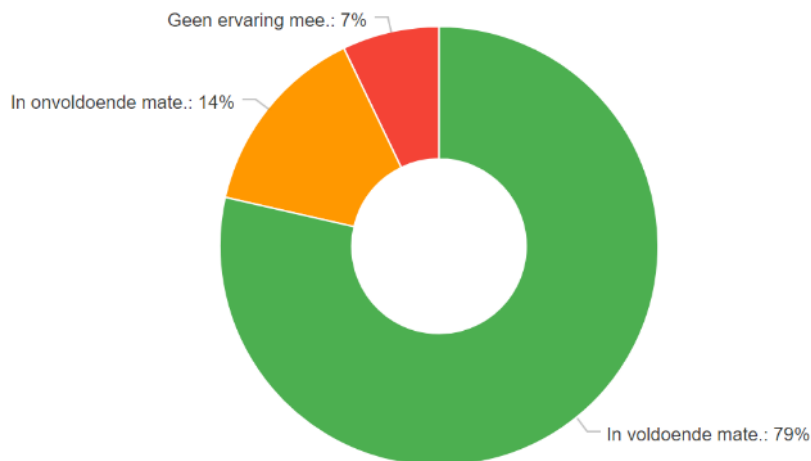


Aanvraag vergunning die wegeniswerken omvat of enkel hierop betrekking heeft  
Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is wanneer wegeniwerken dienen goedgekeurd te worden ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1		7%
Tussen de 3 en 6 maanden.	5		36%
Tussen de 6 en 12 maanden.	6		43%
Tussen 1 en 2 jaar.	2		14%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 14

In welke mate hebt u een zicht op het al dan niet noodzakelijk zijn bij dit type projecten van een openbaar onderzoek bij de opmaak van de nodige vergunningsaanvragen of bij het voorafgaandelijk goedkeuren van een nieuw bestemmingsplan ?



N 14



Kan u uw antwoord toelichten ?




N 3

Kan u uw antwoord toelichten ?

Kan u uw antwoord toelichten ?	Rapport
Regels voor openbaar onderzoek zijn duidelijk	
Het is ingewikkelde materie die niet altijd eenduidig wordt opgesteld. Vaak komen er zulke vragen uit onverwachte hoek.	
kennis en ervaring	

N 3

Kan u een inschatting maken van de extra tijd die nodig is bij het verplicht doorlopen van een openbaar onderzoek bij een voorbereidende stap van het indienen van een bouw- of omgevingsvergunning ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	5		36%
Tussen de 3 en 6 maanden.	7		50%
Tussen de 6 en 12 maanden.	2		14%
Tussen 1 en 2 jaar.	0		
Meer dan 2 jaar.	0		

N 14

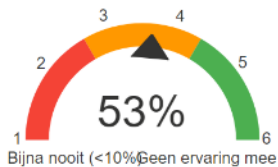
Hebt u suggesties omtrent het verhogen van de efficiëntie van de openbare onderzoeken die nodig zijn bij de voorbereidende stappen bij het indienen van een bouw- of omgevingsvergunning ?

Geen gegevens gevonden

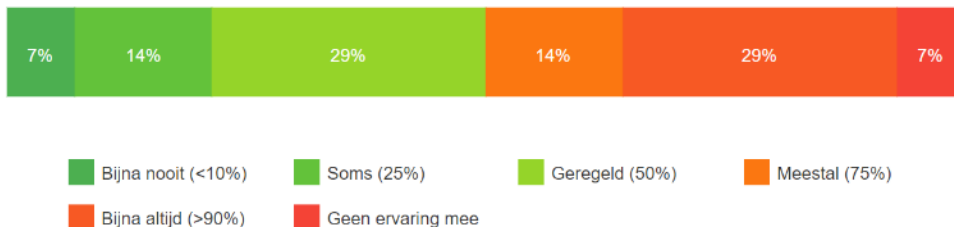
Hebt u suggesties omtrent het verhogen van de efficiëntie van de openbare onderzoeken die nodig zijn bij de voorbereidende stappen bij het indienen van een bouw- of omgevingsvergunning ?

Geen gegevens gevonden

Archeologienota opstellen  
 In welke mate is de opstelling van een archeologienota van toepassing bij dit type projecten ?



Archeologienota opstellen  
 In welke mate is de opstelling van een archeologienota van toepassing bij dit type projecten ?



N 14

Archeologienota

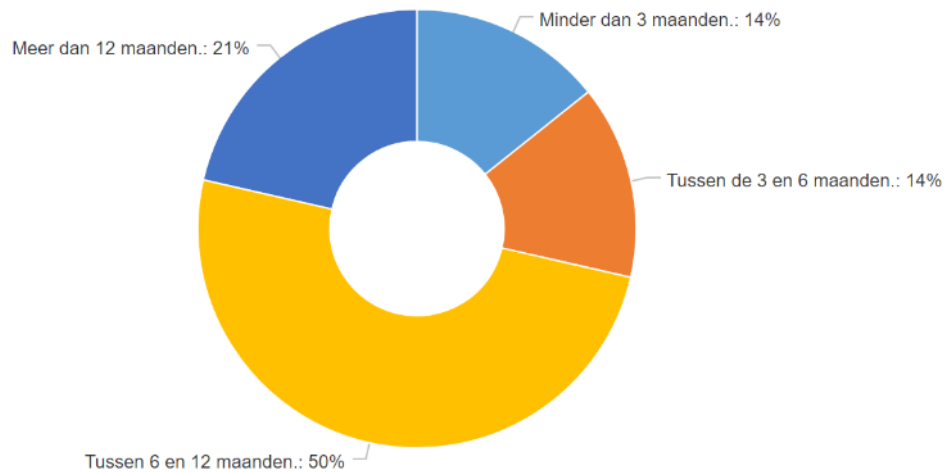
opstellen

Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is om een archeologienota op te stellen ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	9		64%
Tussen de 3 en 6 maanden.	3		21%
Tussen de 6 en 12 maanden.	2		14%
Tussen 1 en 2 jaar.	0		
Meer dan 2 jaar.	0		

N 14

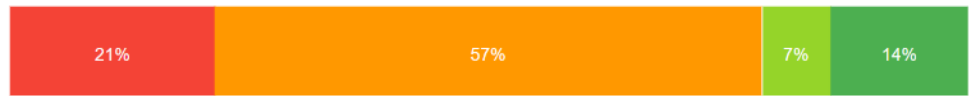
Bouw -of omgevingsvergunning voorbereiden  
 Wat is uw inschatting van de tijd die gemiddeld nodig is om een eerste bouw- of omgevingsvergunning voor te bereiden bij dit type van projecten ?



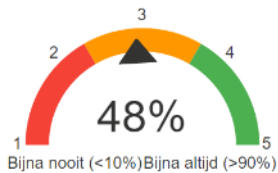
N 14

Bouw -of omgevingsvergunning voorbereiden  
 In welke mate wordt er bij dit type projecten rekening gehouden met het moeten herzien van de aanvraag voor bouw- of omgevingsvergunning ?

Bouw -of omgevingsvergunning voorbereiden  
 In welke mate wordt er bij dit type projecten rekening gehouden met het moeten herzien van de aanvraag voor bouw- of omgevingsvergunning ?






- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)



N 14

Bouw -of omgevingsvergunning voorbereiden  
 Kan u een inschatting maken van de gemiddelde verlenging van het voortraject die het indienen van een

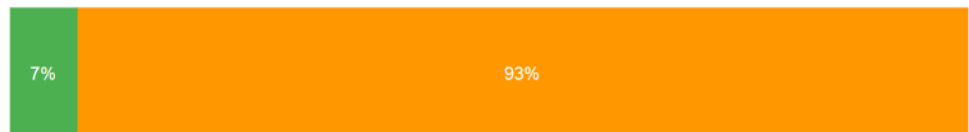
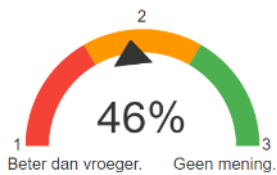
gewijzigde of nieuwe aanvraag voor bouw of omgevingsvergunning voor dit type van projecten met zich meebrengt ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	0		
Tussen de 3 en 6 maanden.	6		55%
Tussen de 6 en 12 maanden.	4		36%
Tussen 1 à 2 jaar.	1		9%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 11

Globaal  
Hoe schat u het gewicht van de administratieve last die van toepassing is bij de voorbereiding van de bouw- of omgevingsvergunning voor dit type van projecten in ?

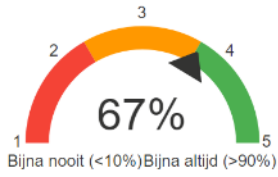
Globaal  
Hoe schat u het gewicht van de administratieve last die van toepassing is bij de voorbereiding van de bouw- of omgevingsvergunning voor dit type van projecten in ?



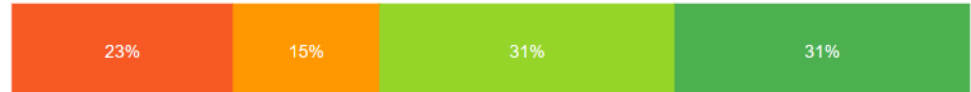
■ Beter dan vroeger.   
 ■ Steeds zwaarder.   
 ■ Geen mening.

N 14

In welke mate draagt de administratieve complexiteit van het vergunningstraject bij aan het maken van fouten aan de zijde van de initiatiefnemer ?



In welke mate draagt de administratieve complexiteit van het vergunningstraject bij aan het maken van fouten aan de zijde van de initiatiefnemer ?











N 13

In hoeverre leiden deze fouten tot het verlengen van de doorlooptijd van het vergunningstraject achteraf? Kan u uw antwoord kort toelichten ?

stukken  
gevolg dossier  
fouten

N 8

In hoeverre leiden deze fouten tot het verlengen van de doorlooptijd van het vergunningstraject achteraf? Kan u uw antwoord kort toelichten ?

In hoeverre leiden deze fouten tot het verlengen van de doorlooptijd van het vergunningstraject achteraf? Kan u uw antwoord kort toelichten ?	Rapport
il faut corriger les documents, ce qui prend du temps	
Sinds de introductie van de omgevingsvergunning die bestaat uit de luiken: stedenbouw, milieu, exploitatie en natuur moet een aanvraag van een bouwvergunning voldoen aan 4 x zoveel adviezen .... 4 x meer kans om te mislukken.	
Indien er een attest van onvolledig dossier wordt afgeleverd is er tijd nodig om stukken aan te vullen. Groter probleem zijn de fouten die door de overheid zelf gemaakt worden als gevolg van de complexiteit van regelgeving en dossiers > dit leidt tot beroepen bij de Raad van State waar de vergunning dan geschorst wordt omwille van procedure- of administratieve fouten	
Ingediende bouwaanvragen voor grote en complexe projecten worden bijna nooit onmiddellijk ontvankelijk verklaard. De termijnen om nieuwe of bijkomende stukken in te dienen vertragen het vergunningstraject.	
tijdens de periode van volledigheidverklaring worden deze fouten meestal ontdekt. de termijn wordt dan steeds met een 10-tal dagen verlengd per ontdekte onvolkomenheid	
Als je er bijna bent, dan komt er terug iemand zijn hoofd boven water steken met een eigen visie	
- si les modifications/corrections apportées au dossier nécessitent une nouvelle annonce de projet. - toute modification du dossier déposé implique une remise à zéro des délais de rigueur, en Wallonie.	
Men ziet het bos door de bomen niet meer van regels met een totale stilstand en belachelijke verlenging van de vergunningstrajecten tot gevolg. Men staat niet stil bij de zware economische impact dat dit heeft	

N 8

In het algemeen  
Hebt u suggesties om deze last bij dit type projecten te verminderen en of efficiënter te verdelen over de totale doorlooptijd van een project ?

overleg  
project

N 9

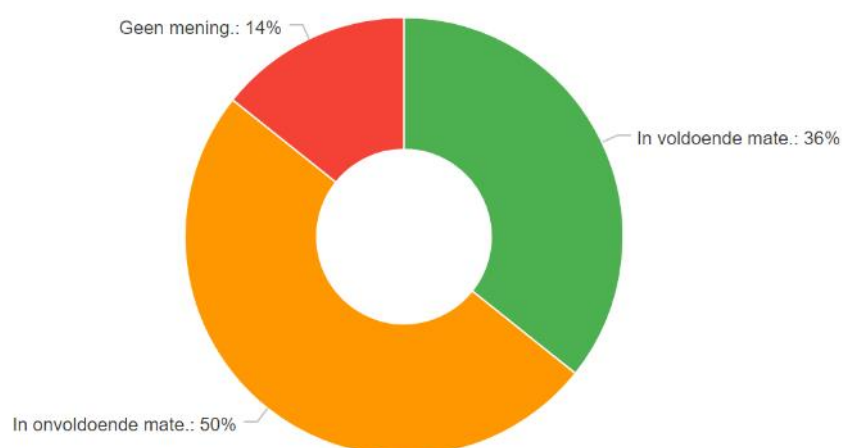
In het algemeen  
 Hebt u suggesties om deze last bij dit type projecten te verminderen en of efficiënter te verdelen over de totale doorlooptijd van een project ?

In het algemeen Hebt u suggesties om deze last bij dit type projecten te verminderen en of efficiënter te verdelen over de totale doorlooptijd van een project ?	Rapport
que les autorités se fassent assister par des professionnels en la matière en amont du dossier	<a href="#">↗</a>
Meer tijd voor overleg en een globalere geïntegreerde aanpak van de administratie die veel gevallen elkaar zelfs tegenspreken - geen duidelijkheid omtrent de gewenste dichtheid zorgt voor de meeste frustraties	<a href="#">↗</a>
Beter opleiding van vergunningverlenende amtenaren of ze laten bijstaan door advocaten Eventueel een onafhankelijke juridische check van de vergunning voor ze wordt afgeleverd waarbij ontwikkelaar en overheid de kost zouden delen	<a href="#">↗</a>
ja, voorzie ook tijdig in een specifiek begeleidingstraject voor het ontvankelijk indienen van bouwvragen.	<a href="#">↗</a>
gemeenten aanmoedigen meer ruimtelijke uitvoeringsplannen te maken zodat de randvoorwaarden duidelijk zijn	<a href="#">↗</a>
neen	<a href="#">↗</a>
Overleg vooraf en een voorakkoord met de gemeente maar dan moeten ze durven hun arm uitsteken en hun mening geven	<a href="#">↗</a>
- la procédure devrait être digitalisée en Wallonie	<a href="#">↗</a>
Algemene regels en niet project per project	<a href="#">↗</a>

N 9

## Algemeen

In welke mate biedt de (mogelijke) koppeling van bouw- en milieuvergunning een administratieve vereenvoudiging met zich mee voor dit type projecten ?



N 14









## Algemeen

Kan u uw antwoord kort toelichten?

N 6

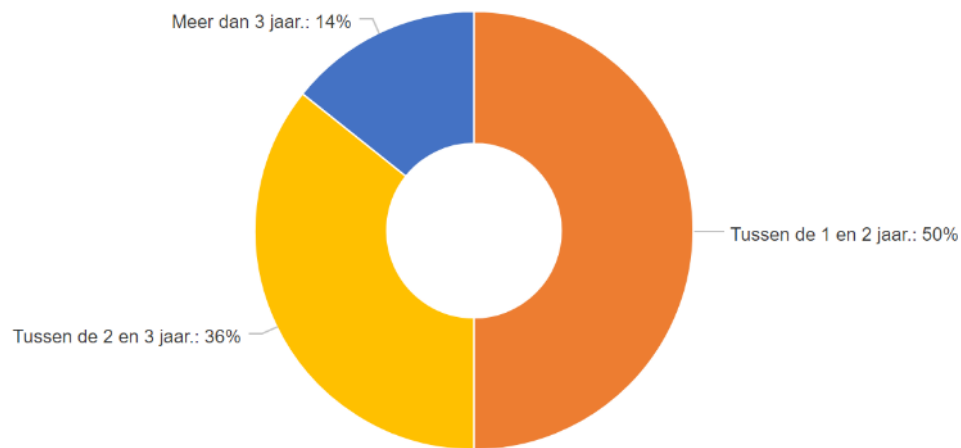
## Algemeen

Kan u uw antwoord kort toelichten?

Algemeen Kan u uw antwoord kort toelichten?	Rapport
Meer kans om te mislukken.	
Maakt het voor beide vergunningverlenende overheden vaak nog complexer	
neen	
is vereenvoudigd t.o.v. vroeger	
Is zelfde.	
- une seule demande à déposer pour un permis unique	

N 6

Wat is volgens u voor dit type van projecten gemiddeld de totale doorlooptijd van deze verschillende stappen van het voortraject (diverse voorbesprekingen, onderhandelingen, opmaak masterplannen,...) voorafgaandelijk aan de indiening van een vergunningsaanvraag ?



N 14

Algemeen

Wenst u nog iets toe te voegen omtrent het voortraject bij dit type van projecten ?

gemeenten  
duidelijk  
verdichting

N 4

## Algemeen

Wenst u nog iets toe te voegen omtrent het voortraject bij dit type van projecten ?

Algemeen Wenst u nog iets toe te voegen omtrent het voortraject bij dit type van projecten ?	Rapport
Mocht dit leiden tot enige zekerheid over het afleveren van de vergunning, dan zou het geen tijdverlies zijn. Vandaag is dat helaas niet het geval.	
Kleine gemeenten hebben het vaak duidelijk moeilijk om dit voortraject te volgen, laat staan de leiding erin te nemen. Misschien zou een nieuwe vorm van voogding oplossing kunnen bieden. Naast procedures vereenvoudigen en meer bijstand te verlenen zouden gemeenten ook duidelijk instructies moeten krijgen naar verdichting vanuit de hogere overheid zodat de last van de verdichting evenredig verdeeld wordt. Vanzelfsprekend zou moet er ook aan handhaving gedaan worden.	
een professionele aanpak loont	
De overheden zijn totaal incompetent geworden	

N 4

