

“Economische impact van het vergunningenbeleid in België”

Frank Vastmans – Woningmarktonderzoeker KULeuven

MODEL I

Bekendmaking

kan te plaatsen door de aanvrager in de gevallen, voorzien bij art. 3, § 2 van het B.V.R. 1-1-2000 op een plaats waar het betrokken goed paalt van de (dichtbijzijnde) openbare weg, vanaf de
aanvangt van het volledigheidsdomein of het onvolledigheidsdomein van het aanvraagplan voor de dag van de beslissing over deze aanvraag. Deze bekendmaking wordt aangebracht op een schuif
een muur of op een aan een paal bevestigd bord, op de grens tussen het terrein of de toegang tot het terrein en de openbare weg en aansluitend met de openbare weg, op rechte lijn en moet de
gericht naar de openbare weg. De bekendmaking wordt tijdens de hele duur van de aanpakking goed zichtbaar en goed leesbaar gehouden.
De aanvrager aanvaardt voor het einde van het openbaar onderzoek een dubbel van de aangeplakte bekendmaking naar de instantie bij wie hij de aanvraag heeft ingediend.

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning

M. Van Haverbeke
met als adres Brandemanstraat
deelt mee dat hij op 8.4.2008
ingediend bij de (1) gemeente *Wolven*

KU LEUVEN

FACULTY OF ECONOMICS
AND BUSINESS

IDEA 
thinking ahead

member of
IDEA GROUP

gewestelijke stedenbouwkundige vergunning
gewestelijke stedenbouwkundige ambtel

'Economische impact van het vergunningenbeleid in België'

Deze studie werd geïnitieerd door de vaststelling dat aanzienlijke financiële verliezen optreden als gevolg van langdurige procedures in het vergunningetraject en een relatief lage waarschijnlijkheid van het daadwerkelijk verkrijgen van een vergunning. De studie onderzoekt zowel de tijdsduur van het proces als de succeskans, welke beide substantiële economische kosten met zich meebrengen. De centrale onderzoeksvraag betref de kwantificatie van deze kosten en het verkennen van strategieën om deze te minimaliseren.

KU LEUVEN

FACULTY OF ECONOMICS
AND BUSINESS

Om het volledige traject te kunnen onderzoeken werd IDEA Consult gevraagd om op basis van surveyonderzoek het voortraject in kaart te brengen. Verder onderzoek m.b.t. het hoofdtraject en de beroepsprocedures werd gedaan door de KULeuven.

IDEA
CONSULT thinking ahead

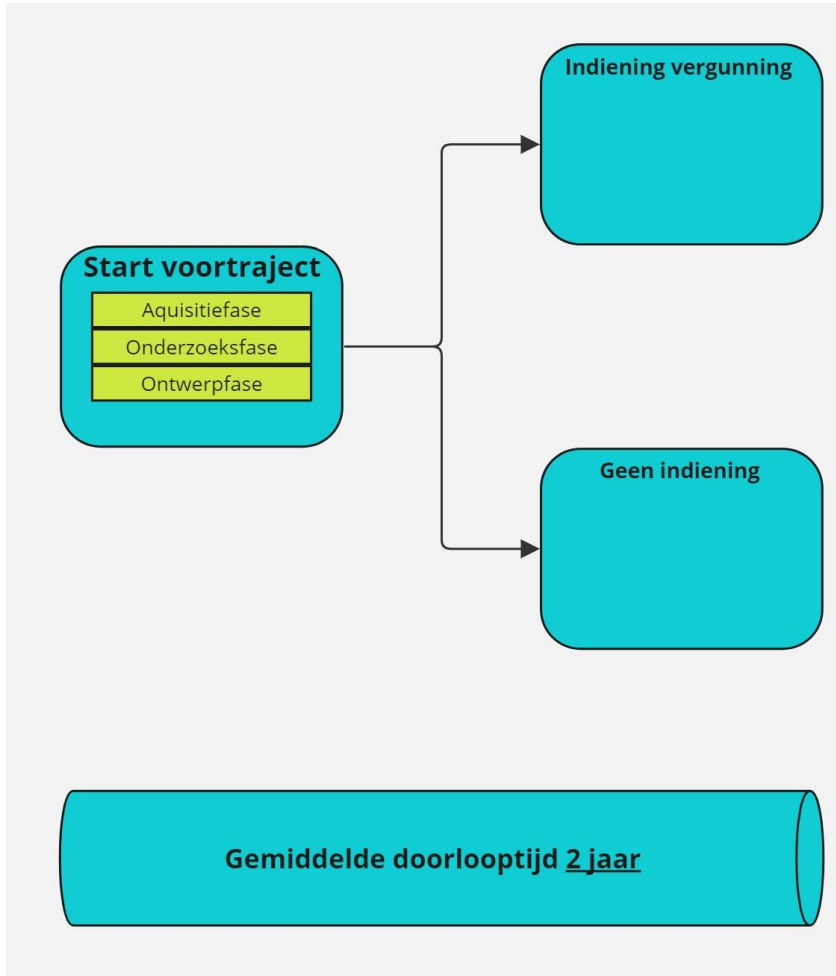


- 01 Het vergunningsproces: het voortraject
- 02 Het vergunningsproces: het hoofdtraject
- 03 Het vergunningsproces: het natraject
- 04 Invloedfactoren op de doorlooptijd en kans vergunning
- 05 De economische impact
- 06 De maatschappelijke impact





Het vergunningsproces: het voortraject



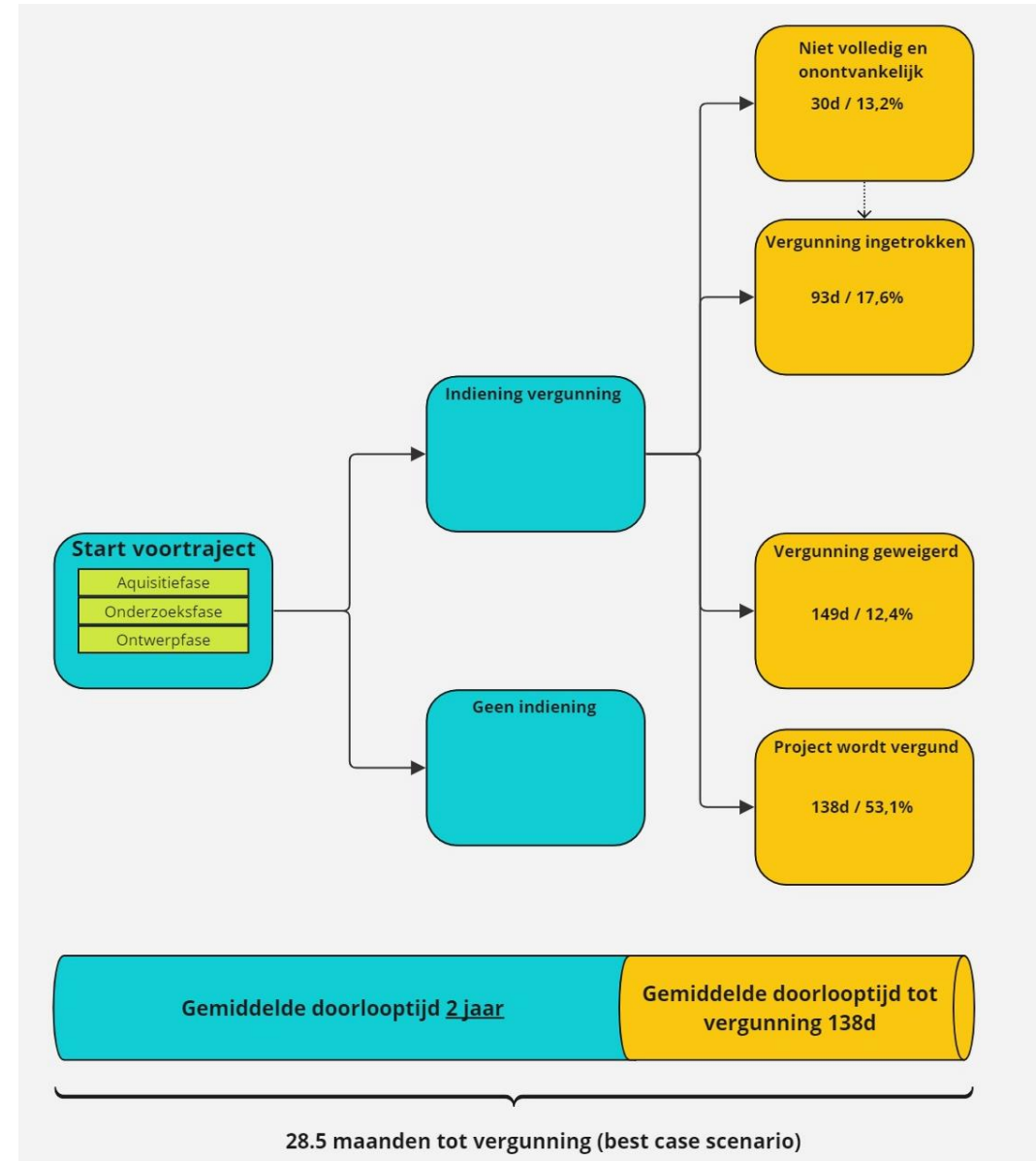
- De te doorlopen stappen van het voortraject zijn tot op heden nog nooit geanalyseerd geweest. IDEA Consult stond in voor de analyse van dit traject op basis van surveys bij actoren in de vastgoedsector (promotoren, aannemers...)
- Binnen het voortraject worden 4 fasen onderscheiden:
 - Aquisitiefase
 - Onderzoeksfase
 - Ontwerpfase
 - Vergunningsfase
- Einde van het voortraject kan leiden tot (geen) indiening vergunning
 - Voornaamste reden voor het niet indienen: project wordt niet haalbaar geacht door technische, economische en/of regelgevende factoren.
- Gemiddelde doorlooptijd voor het voortraject werd bepaald op 2 jaar



Het vergunningsproces: het hoofdtraject

Verschillende uitkomsten binnen het hoofdtraject

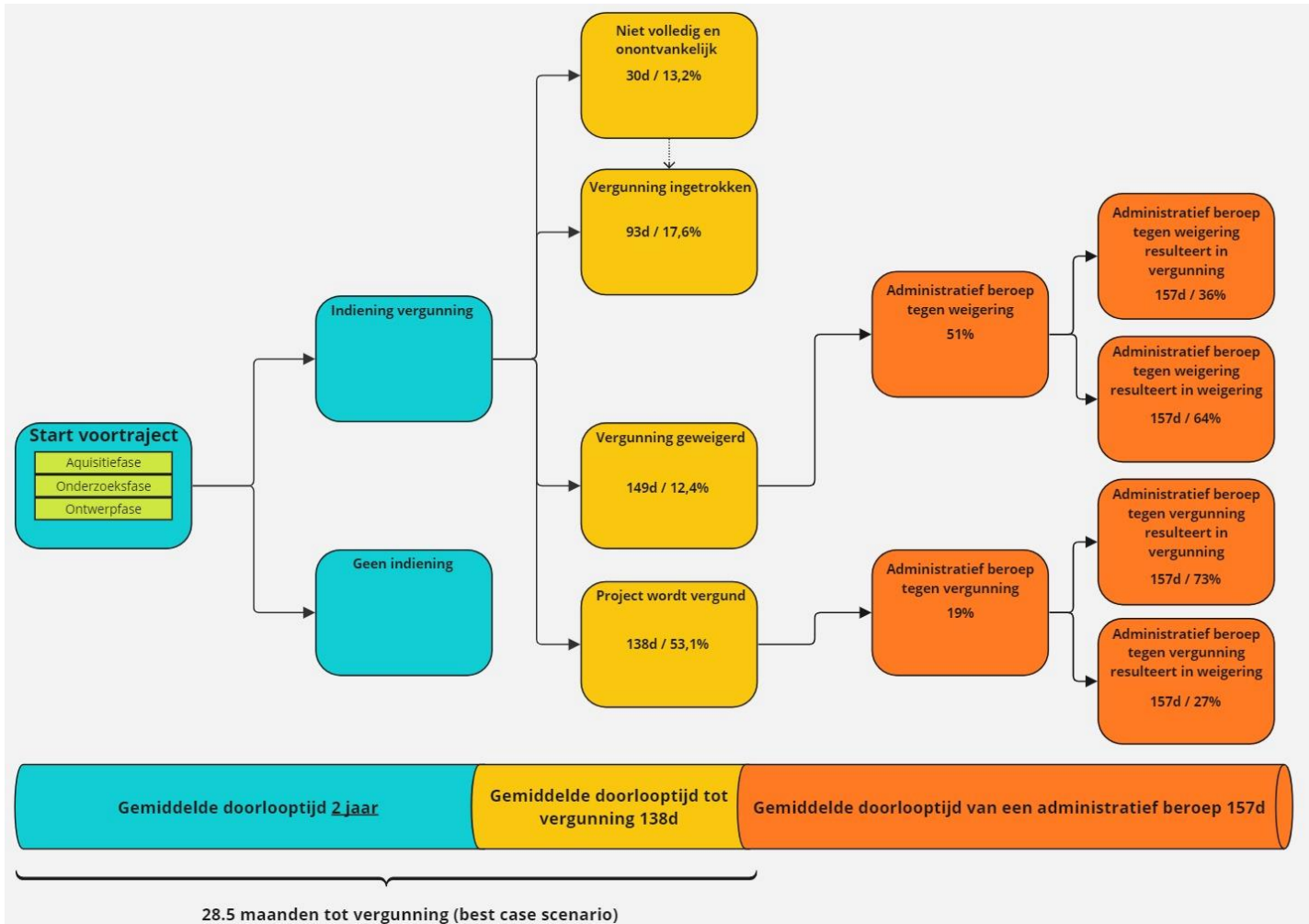
- Weging van de kans op vergunning volgens het aantal wooneenheden is van belang:
- Bij standaardweging tellen grote projecten (≥ 20 eenheden) voor **3,7%** mee. Bij weging per wooneenheid stijgt hun aandeel naar **40,9%**.
- Binnen hoofdtraject gemiddelde doorlooptijd*
 - Weigering: 149d
 - Goedkeuring: 138d
- Binnen hoofdtraject kans*
 - Goedkeuring: 53,1%
 - Ingetrokken: 17,6%
 - Niet volledig en onontvankelijk: 13,2%
 - Weigering: 12,4%



*Kansen zowel als doorlooptijden hebben betrekking op vergunningstrajecten waarvan het project bestaat uit 20 of meer wooneenheden



Het vergunningsproces: het natraject – administratief beroep



- **Administratief beroep (AB) tegen de weigering:**
 - Meestal door de ontwikkelaar zelf
 - Kans: 51%*
 - AB tegen weigering resulteert in vergunning: 36%*
 - AB tegen weigering resulteert in weigering: 64%*
- **Administratief beroep (AB) tegen de vergunning:**
 - Meestal door externen
 - Kans: 19%*
 - AB tegen vergunning resulteert in vergunning: 73%*
 - AB tegen vergunning resulteert in weigering: 27%*

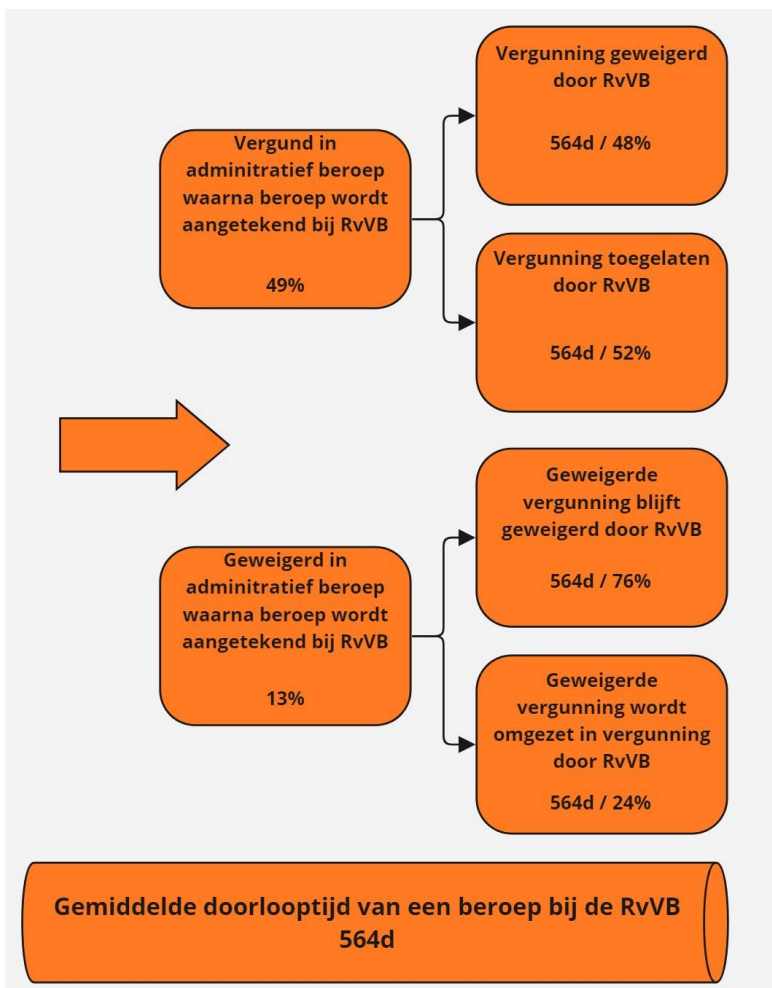
Projectgrootte (wooneenheden)	Duurtijd (dagen)
1	99
2	104
3-9	116
10-19	135
20-49	155
50-99	164
100-500	158
totaal	118
>20	157

Duurtijd administratief beroep in functie van de grootte van het project (Bron: Departement Omgeving (2023) omgevingsloket, Verwerking KULeuven)

*Kansen zowel als doorlooptijden hebben betrekking op vergunningstrajecten waarvan het project bestaat uit 20 of meer wooneenheden



Het vergunningsproces: het natraject – juridictioneel beroep



- **Vergund AB krijgt beroepsprocedure bij Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVB):**
 - Kans: 49%*
 - Vergunning geweigerd door RvVB: 48%**
 - Vergunning toegelaten door RvVB: 52%**
- **Geweigerd AB krijgt beroepsprocedure bij Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVB):**
 - Kans: 19%*
 - Geweigerde vergunning blijft geweigerd: 76%**
 - Geweigerde vergunning wordt omgezet in goedkeuring vergunning: 24%***
- Duur RvVB-beroep voor aanvragen ingediend in 2019 en 2020 ingediend is **564d** (gemeten tussen de eindbeslissing van het administratief beroep en de eindbeslissing in het RvVB beroep. Voor 2023: 571d)
- Ten slotte zal als laatst de procedure bij de Raad van State (RvS) besproken worden.

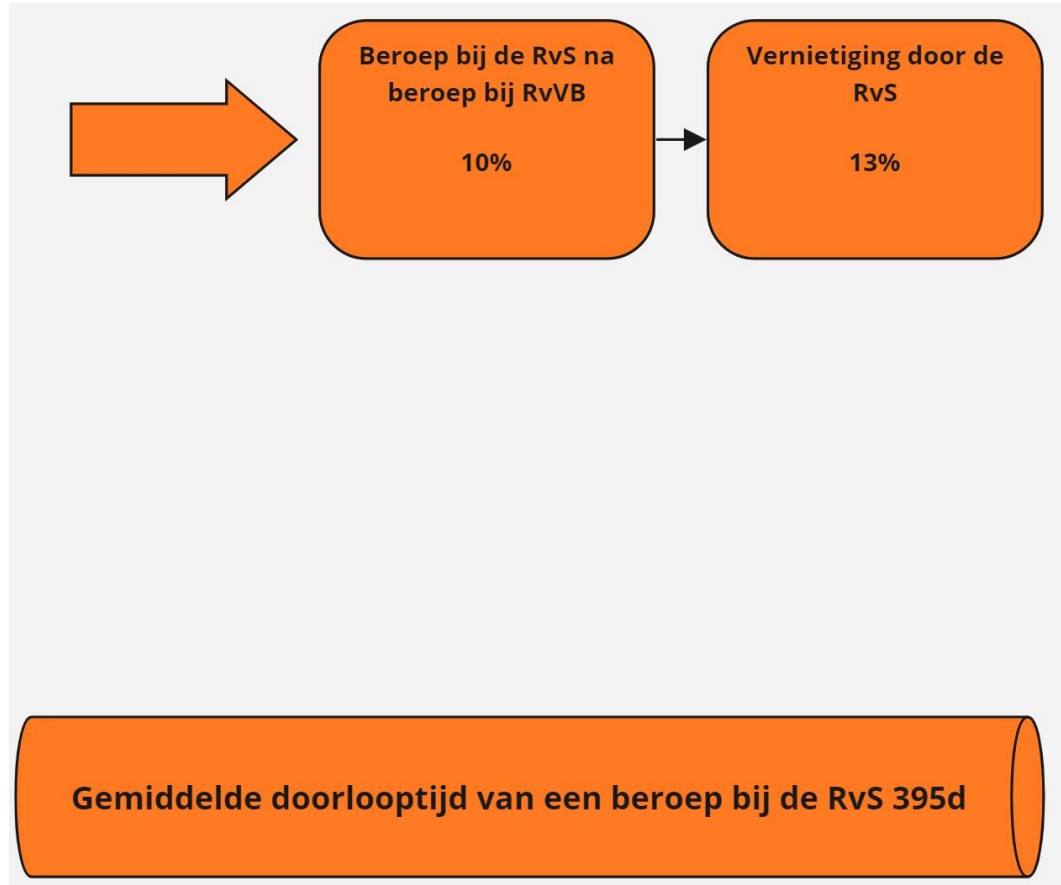
*Kansen zowel als doorlooptijden hebben betrekking op vergunningstrajecten waarvan het project bestaat uit 20 of meer wooneenheden

**enkel vergunningen die initieel in de jaren 2019-2021 zijn ingediend, zijn meegenomen vanwege dataverwerkbaarheid

***te weinig observaties voor deelklassen te realiseren



Het vergunningsproces: het natraject – juridictioneel beroep

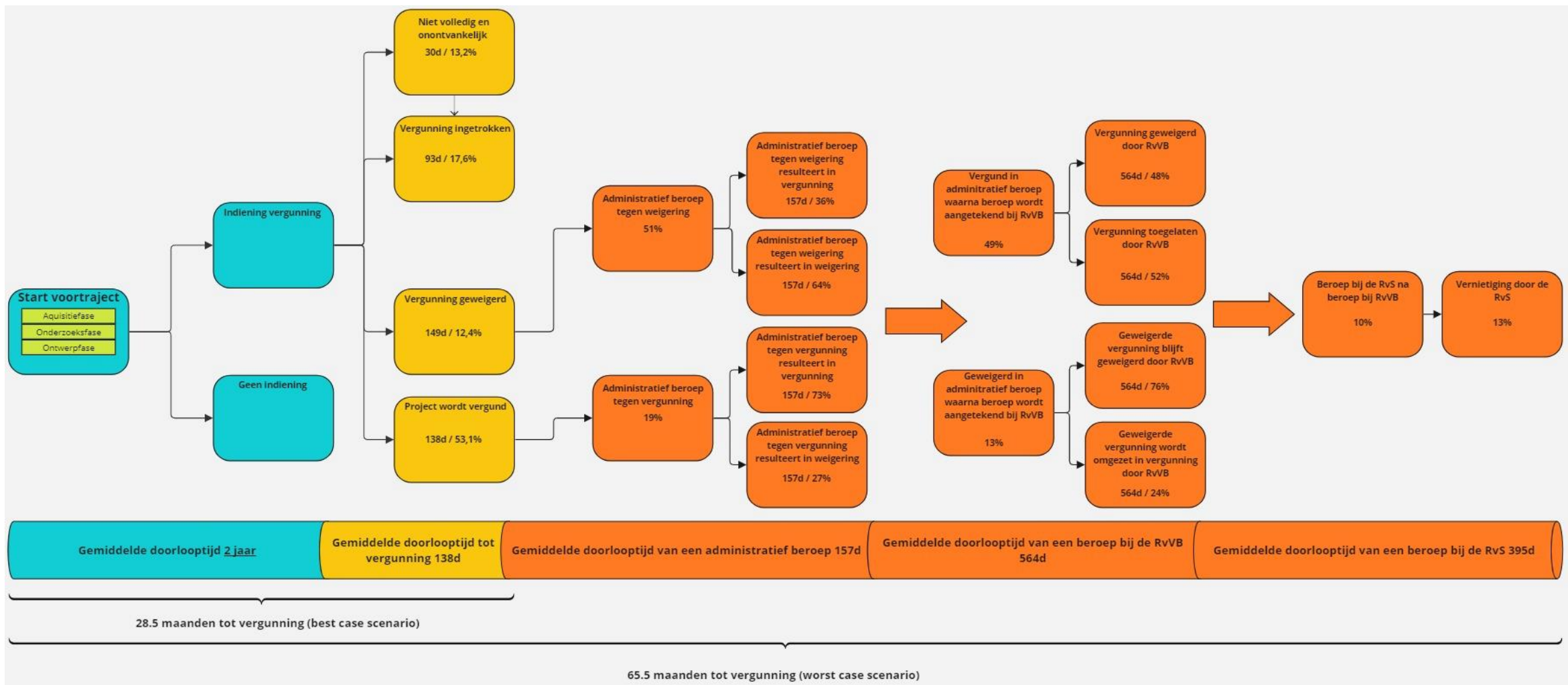


- Uit deze gegevens blijkt dat ongeveer 10% van de beslissingen van de RvVB gevolgd wordt door een beroep bij de RvST.
 - De kans op vernietiging van een beslissing door de RvST is relatief beperkt en ligt rond de 13%.
 - De gemiddelde doorlooptijd van deze zaken is ongeveer 395 dagen.
 - Hierbij zijn enkel residentiële vergunningen meegenomen → in werkelijkheid liggen cijfers dus hoger!
-
- Uit voorgaande kunnen we zien dat voor een project met $\geq 20WE$ een gemiddelde doorlooptijd behaald wordt in:
 - **Best case scenario: 28,5 maanden (2 jaar en 4,5 maanden)**
 - **Worst case scenario: 65,5 maanden (5 jaar en 5,5 maanden)**

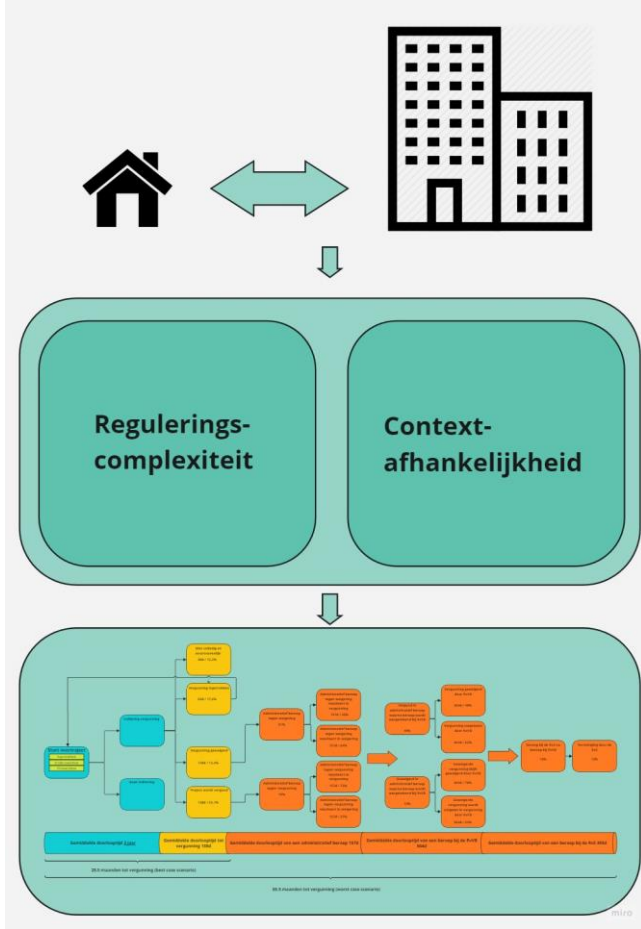


Synthese

Synthese vergunningentraject



Invloedfactoren op de doorlooptijd en kans vergunning



Zoals voorgaand opgemerkt, speelt de omvang van een project een belangrijke rol in zowel de kans op succes als de doorlooptijd van het project. Aan de hand van een meervoudige regressie-analyse werd hier dieper op ingegaan. Naast de kenmerken van het project (grootte, etc.) werden twee elementen onderzocht: de **reguleringscomplexiteit** en de **contextafhankelijke beoordeling**.



Invloedfactoren op de doorlooptijd en kans vergunning - Reguleringscomplexiteit

Reguleringscomplexiteit

Regulerings-complexiteit

- **Regulering vergunning**
 - Aantal adviezen
 - Aantal vragen
 - Aantal wijzigingen
 - Openbaar onderzoek
- **Regulering perceel, perceel gelegen in:**
 - Geen of ongekend plan
 - Algemeen plan van aanleg
 - Bijzonder plan van aanleg
 - RUP (gemeentelijk)
- **Reeds verkaveld**

- **Reguleringscomplexiteit** wordt hoofdzakelijk bepaald door verordenende instrumenten
- Reguleringscomplexiteit van grotere projecten is groter* door:
 - Meer adviezen
 - Meer vragen
 - Meer wijzigingen
 - Openbare onderzoeken
- Grotere kansen op vergunning naarmate de planning duidelijker is (RUP, verkaveling)
- Impact van reguleringscomplexiteit op de doorlooptijd is echter beperkt.
- Het feit dat de doorlooptijd van grotere projecten langer is, wordt dus verklaard door de grootte van het project en de kans doordat dat deze projecten meer kans op een beroepsprocedure hebben.

*niet noodzakelijk altijd zo: De resultaten van het model geven aan dat een groter project waarvoor minder adviezen nodig zijn, meer kans op een vergunning heeft dan een iets kleiner project waarvoor meer adviezen nodig zijn.



Invloedfactoren op de doorlooptijd en kans vergunning - Contextafhankelijkheid

Buurtkenmerken

Buurtkenmerken

- Densiteit van de buurt
- % Werkenden in de buurt
- % Europeanen in de buurt
- % Niet-Europeanen in de buurt
- % Inwoners met diploma hoger onderwijs in de buurt
- % Inwoners met een doctoraat in de buurt
- % Eigenaars in de buurt

Contextafhankelijkheid

Voor contextafhankelijkheid werd een verdere opdeling noodzakelijk geacht nl. :

- Buurtkenmerken;
 - Gemeentekennmerken/effecten.
- } NIMBY

De kans op vergunning wordt beïnvloed door samenstelling en kenmerken van de buurt:

- ❑ **Niet-Europeanen in de buurt:** Hoger aantal niet-Europeanen (+1%) leidt tot hogere slaagkans (+0,32%)
- ❑ **Invloed van Werkenden :** Hoger aantal werkenden (+1%) leidt tot hogere slaagkans (+0,13%)
- ❑ **Europeanen in de buurt:** Hoger aantal Europeanen (+1%) leidt tot lagere slaagkans (-0,58%)
- ❑ **Dichtbevolkte Gebieden :** Hoge densiteit leidt tot lagere slaagkans (-3%)
- ❑ **Invloed van Opleidingsniveau :** Hoger opleidingsniveau (+1%) leidt tot lagere slaagkans (-0,22%)
- ❑ **Aandeel Eigenaars :** Hoger aantal eigenaars (+1%) leidt tot lagere slaagkans (-0,06%)
- ❑ **Overstromingsgevoeligheid :** Overstromingsgevoeligheid leidt tot lagere slaagkans (-2%)
- ❑ ...

Deze bevindingen benadrukken hoe sociaal-demografische en economische factoren van invloed kunnen zijn op het plannings- en vergunningsproces in verschillende stedelijke en gemeenschapscontexten.

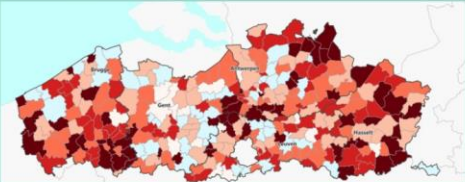


Invloedfactoren op de doorlooptijd en kans vergunning - Contextafhankelijkheid

Gemeente-effecten

Gemeente-effecten

Kans op vergunning, voor een standaardproject met dezelfde reguleringscomplexiteit per gemeente



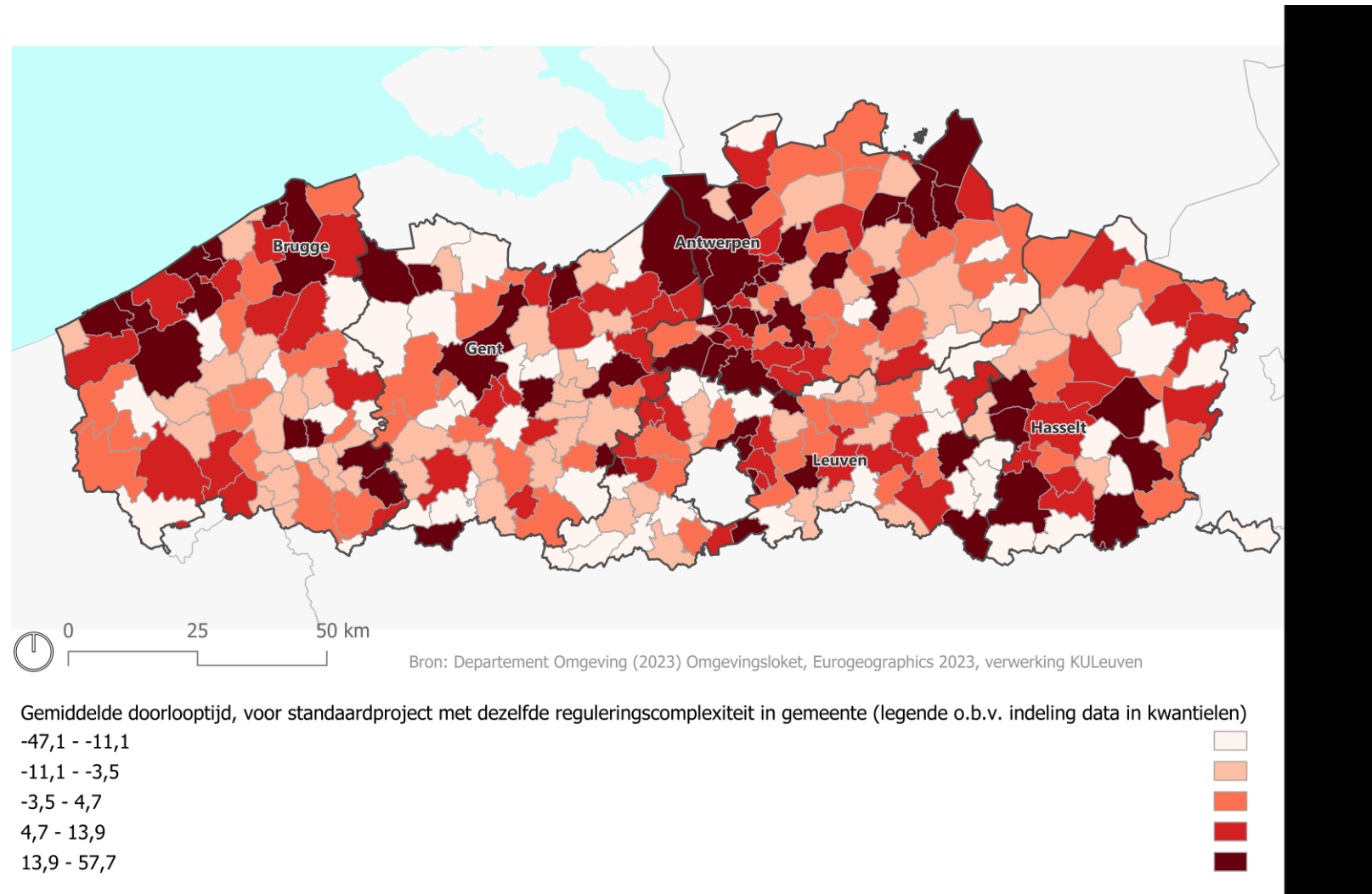
Naast buurtkenmerken zijn ook de **gemeente-effecten** van belang.

- Geeft weer hoe een gelijkaardig project met dezelfde (regulerings)complexiteit regionaal op gemeenteniveau toch een verschillende kans op vergunning kan hebben
- Kan om verschillende redenen verschillen:
 - Lokaal beleid
 - Samenstelling buurtbewoners
 - Samenhang van buurtbewoners en lokaal beleid
 - Etc.



Invloedfactoren op de doorlooptijd en kans vergunning - Contextafhankelijkheid

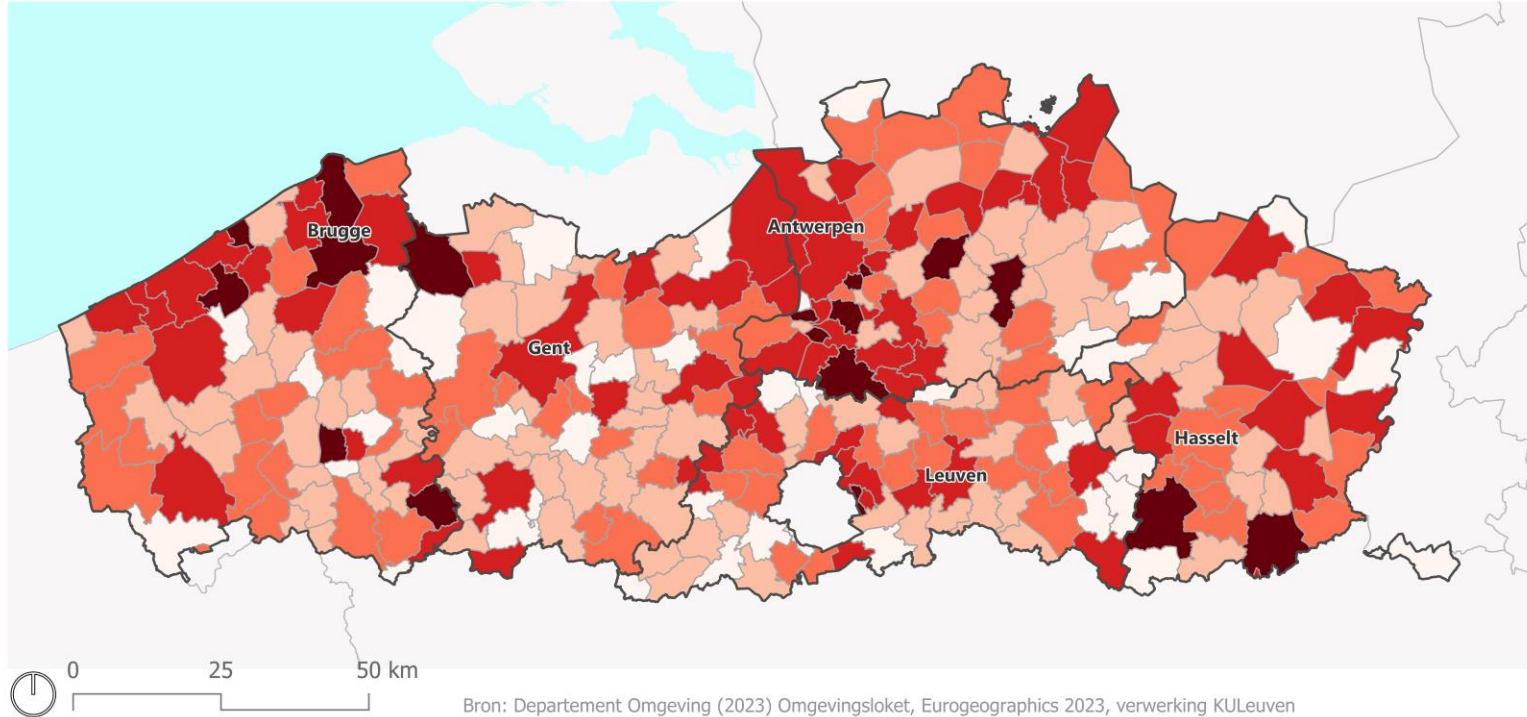
Gemeente-effecten: Gemiddelde doorlooptijd, voor een standaardproject met dezelfde reguleringscomplexiteit per gemeente





Invloedfactoren op de doorlooptijd en kans vergunning - Contextafhankelijkheid

Gemeente-effecten: Gemiddelde doorlooptijd, voor standaardproject met dezelfde reguleringscomplexiteit in gemeente



Bron: Departement Omgeving (2023) Omgevingsloket, Eurogeographics 2023, verwerking KULeuven

Alomvattende resultaten gemeente-effecten:

Wat betreft de gemeenten vonden we dat de kans op vergunning van een gelijkaardig projectaanvraag kleiner is in gemeenten waar de vastgoedprijzen stijgen en reeds hoog zijn. Het wijst erop dat net daar waar de vraag naar woningen hoog is en stijgt (zoals aangegeven door de prijzen), - dus daar waar de nood aan extra woningen groter is- het aanbod beperkt wordt door kleinere kansen op vergunning. Dit is niet alleen voor de ontwikkelaars een aandachtspunt, maar ook voor het beleid.

Gemiddelde doorlooptijd, voor standaardproject met dezelfde reguleringscomplexiteit in gemeente (legende o.b.v. indeling data in natural breaks/jenks)

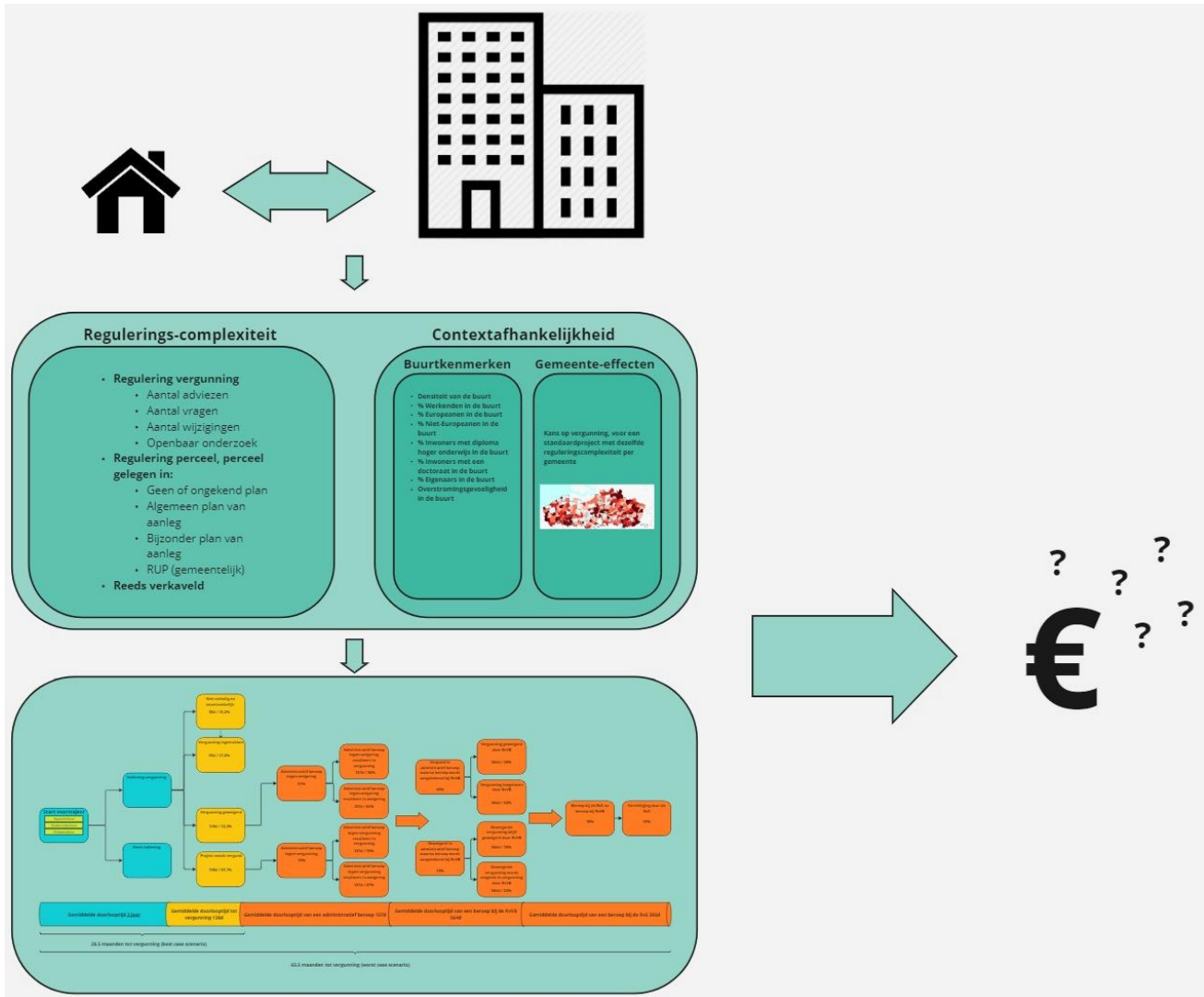
- 47 - -15
- 15 - -2
- 2 - 10
- 10 - 26
- 26 - 58





Invloedfactoren op de doorlooptijd en kans vergunning

Synthese



Deze langere doorlooptijden alsook de kans op het krijgen van een vergunning brengen een economische kost met zich mee, maar hoeveel is dat dan?



De economische impact – scenario-tool

Scenario-tool: De kost gemeten als daling van de netto actuele waarde?

Scenario-tool						
Vertraging	Impact NAW (/WE)	Wooneenheden		Maanden vertraging		Totaal
	€ 235,00 x		x		=	€ -
Extra werk tijdens vergunningsprocedure (project)	Discount factor 1-10% jaar van kost	Maanden		Kost per maand		+
	80% x		x		=	€ -
Kleinere dichtheid	(indien in jaar 2)					
	Impact NAW (/WE)	Wooneenheden		% minder dichtheid		+
	€ 652,00 x		x		=	€ -
						€ -

Voorbeeld:

Als illustratie berekenen we de extra kost dat er een beroep bij de RvVB ingediend wordt voor een project met 50 wooneenheden. De uitkomst van dit beroep bepaalt evenwel ook de kost. Er zijn dus twee scenario's nodig. (Zie nota's)

Om de impact van het vergunningsproces na te gaan, berekenen we de impact van drie elementen die een impact hebben op de netto actuele waarde van het project afzonderlijk en gaan na hoe de netto actuele waarde verandert ten opzichte van het referentiescenario*:

1. Langere doorlooptijd (kapitaalskost, financiering, +...);
2. Bijkomende lasten en kosten (EUR investering);
3. Minder programma / lagere dichtheid (EUR omzet of EUR marge).

*Als referentieproject nemen we dit uit de studie van Verdichting in Vlaanderen van Atelier Romain en IDEA consult (2022), met 64 wooneenheden, vooral appartementen. (<https://omgeving.vlaanderen.be/nl/verdichting-in-vlaanderen-kostprijs-en-hindernissen>)



De economische impact – België

Aan de hand van voorgaande scenario-tool kunnen we nu ook de doorrekening maken naar heel België. Hiervoor vertalen we de resultaten voor één wooneenheid naar het aantal vergunde wooneenheden voor heel België.

	Aantal wooneenheden	% appartementen
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	615	87%
Vlaams Gewest	40165	53%
Waals Gewest	10730	39%
Totaal	51510	50%

Aantal vergunde wooneenheden in nieuwbouw 2022
(Bron: StatBel)



Vertraging	Impact NAW (/ eenh.)		wooneenheden		Maanden vertraging		TOTAAL
België 1 maand	+235	*	51510	*	1	=	€ 12,1 mio
Vertraging	Impact NAW (/ eenh.)		wooneenheden		Maanden vertraging		TOTAAL
Vlaams G. 1 maand	+235	*	40000	*	1	=	€ 9,4 mio
BH G. 1 maand	+235	*	615	*	1	=	€ 0,1 mio
Waals G. 1 maand	+235	*	10730	*	1	=	€ 2,5 mio

Scenario België

Indien we de scenario-tool van voorgaande slide gebruiken om de impact te meten op de netto-actuele waarde verandering van een scenario waarbij voor alle vergunningsaanvragen de **gemiddelde doorlooptijd met 1 maand** ingekort kan worden, dan vinden we dat de netto-actuele waarde van alle woningprojecten in Vlaanderen, Brussel en Wallonië als volgt zal toenemen:

- ❑ **Vlaams Gewest:** 9,4 miljoen euro
- ❑ **Brussels Hoofdstedelijk Gewest:** 0,1 miljoen euro
- ❑ **Waals Gewest:** 2,5 miljoen euro

Het economisch waarde verlies in België van €12,1 miljoen kan vermeden worden door de gemiddelde doorlooptijd van een vergunningstraject met één maand te verkorten!

*Als referentieproject nemen we dit uit de studie van Verdichting in Vlaanderen van Atelier Romain en IDEA consult (2022), met 64 wooneenheden, vooral appartementen. (<https://omgeving.vlaanderen.be/nl/verdichting-in-vlaanderen-kostprijs-en-hindernissen>)



De economische impact

Hoe dan deze doorlooptijd van één maand verkorten?

Twee manieren om de doorlooptijd te verkorten

1. De procedures voor het verkrijgen van vergunningen versnellen.
2. De kans op het verkrijgen van een vergunning met 10% verhogen. Aangezien een afgewezen vergunning leidt tot 312 extra dagen vertraging, zou het verlagen van de kans op afwijzing met 10% de gemiddelde doorlooptijd met ongeveer een maand verminderen. Daarbij brengt een afgewezen vergunning vaak extra kosten met zich mee en kan het leiden tot minder wooneenheden en verkopen. De specifieke redenen voor een afgewezen vergunning en het moment van afwijzing in het proces bepalen de exacte impact, die case-specifiek en moeilijk te generaliseren is.

Vanuit economisch perspectief laat de studie twee belangrijke punten zien:

1. De complexiteit van het vergunningsproces voor projectontwikkelaars neemt toe, zowel door de toegenomen omvang en complexiteit van projecten als door complexere wetgeving. **Vereenvoudiging van dit proces kan leiden tot aanzienlijke voordelen.**
2. De locatie en context van een project spelen een cruciale rol in de kans op vergunningverlening. Dit kan betekenen dat verdichtingsprojecten minder snel uitgevoerd worden, waardoor ontwikkelaars mogelijk meer uitbreidingsprojecten uitvoeren. Het niet kunnen uitvoeren van verdichtingsprojecten is niet alleen een kostenpost voor ontwikkelaars, maar heeft ook een bredere maatschappelijke impact.



De maatschappelijke impact

Directe impact

De studie onderzoekt niet de directe economische voordelen voor de overheid van een efficiënter vergunningsproces. Het is mogelijk dat een afgewezen vergunningsaanvraag, door het verminderen van nieuwbouw, leidt tot lagere BTW-inkomsten en belastingopbrengsten. Echter, een afgewezen aanvraag betekent niet altijd een afname in het aantal wooneenheden, aangezien deze vaak opnieuw wordt ingediend. Bovendien kan de vraag naar woningen zich verplaatsen naar locaties met meer aanbod. Hoewel een restrictief en complex vergunningsproces de hoeveelheid nieuwe wooneenheden kan verminderen, is de exacte omvang hiervan onzeker.

Indirecte impact

De studie belicht de indirecte maatschappelijke impact van de huidige woningmarkt, waarbij een mogelijke misallocatie van woonruimte optreedt. Dit resulteert in een verschuiving naar meer perifere gebieden met betaalbaardere opties, maar hogere pendelkosten en andere overheidsuitgaven. Belangrijke punten zijn:

- Gebrek aan nieuw woningaanbod in gewilde regio's leidt tot betaalbaarheidsproblemen, verergerd door een toenemende vraag van jonge hogeropgeleiden.
- Huishoudprognoses reflecteren niet de werkelijke woonvraag; deze wordt beter weerspiegeld in woningprijzen en locatie-effecten.
- Gemeenten met hogere locatie-effecten en sterkere prijsstijgingen tonen een lagere kans op vergunningen, ondanks de noodzaak van meer aanbod voor betaalbaar wonen.
- De lokale bevolking heeft vaak tegenstrijdige belangen, waarbij huiseigenaren streven naar waardevermeerdering, terwijl het algemene woonbeleid focust op het vergroten van het aanbod.
- Naast de betaalbaarheidsproblemen zijn er andere voordelen van kwalitatieve verdichting, zoals een hoger ruimtelijk rendement, minder pendelen, en lagere kosten verbonden aan urban sprawl.
- De economische groei kan gehinderd worden door een beperkt aanbod, wat leidt tot een misallocatie tussen werk- en woonplekken.
- De vaststelling is dus enigszins paradoxaal, dat net de verdichtingsprojecten, die veelal aanpassingen vragen aan bestaande plannen, de grootste kosten hebben om gerealiseerd te worden, terwijl het historisch ingekleurd juridisch aanbod, met de grootste externaliteiten (negatieve impact voor de maatschappij) eenvoudiger te realiseren zijn.

Deze bevindingen benadrukken het belang voor Vlaanderen om op gemeentelijk niveau de juiste prikkels te creëren, zodat lokaal beleid voldoende gestimuleerd wordt om deze uitdagingen aan te gaan.





Contactpersonen

Contactpersonen 'Surveystudie voortraject'



IDEA Contact

Sarah De Boeck (Phd) – Senior expert Vastgoed & Gebiedsontwikkeling

+32 288 23 818

sarah.deboeck@ideaconsult.be



IDEA Contact

Lucien Kahane- Expert Vastgoed & Gebiedsontwikkeling

+32 2 609 53 05

lucien.kahane@ideaconsult.be



IDEA Contact

Xavier Cornips - Analist Vastgoed & Gebiedsontwikkeling

+32 2 282 17 12

xavier.cornips@ideaconsult.be



Contactpersoon 'Economische impact van het vergunningenbeleid in Vlaanderen'



KULeuven Contact

Frank Vastmans - Woningmarktonderzoeker

+32 16 32 68 15

frank.vastmans@kuleuven.be

KU LEUVEN

FACULTY OF ECONOMICS
AND BUSINESS