

Thijs Eeckhaut
thijs.eeckhaut@faba.be
Legal & Executive Manager
Federatie van Algemene Bouwaannemers
M: 0496/ 73.58.78

EMBARGO (Woensdag 17 april, 14u00)

Brussel, 12 april 2024

Synthesenota: Economische Impact van het Vergunningenbeleid in België (Ideaconsult + KU Leuven)

I. Omschrijving en doelstellingen van de studie

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 onderzoeksvragen gingen over de kwantificatie van deze kosten en het verkennen van strategieën om deze te minimaliseren en kunnen zodoende worden samengevat als volgt:

- (1) Hoeveel tijd neemt de (gehele) vergunningsprocedure – inclusief de onderhandelings en/of beroepsprocedure - gemiddeld in beslag en wat zijn de (slaag)kansen van iedere stap in de procedure?
- (2) Welke factoren hebben een positieve of negatieve invloed op de gemiddelde doorlooptijd en slaagkansen van het vergunningsproces en hoe verhouden deze zich van gemeente tot gemeente?
- (3) Wat is de economische kost/winst indien de gemiddelde termijn en (slaag)kans voor het verkrijgen van een vergunning zou toenemen/afnemen?
- (4) Wat zijn de mogelijke maatschappelijke gevolgen/baten die gepaard gaan met een verhoging/verlaging van de gemiddelde doorlooptijd en slaagkansen van het vergunningsproces?

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 uitgevoerd door de KU Leuven.

II. Samenvatting van de onderzoeksresultaten

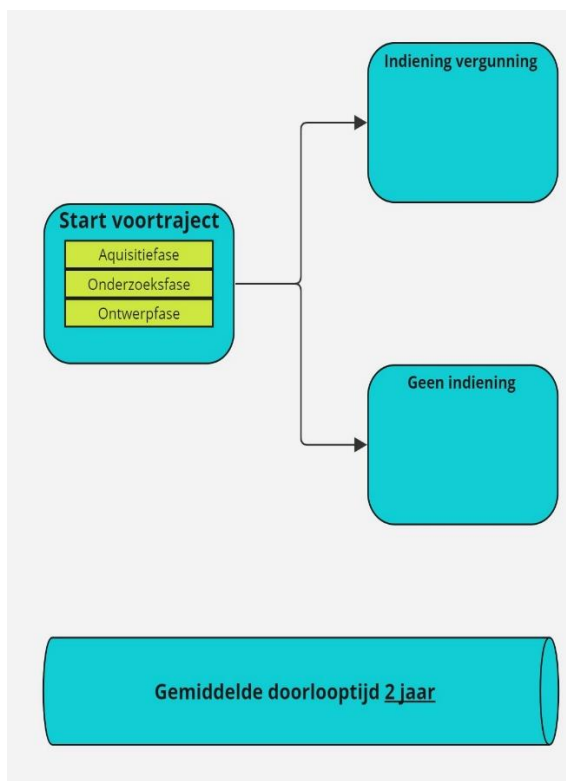
A. Deel I : analyse van de gemiddelde doorlooptijd en slaagkansen van de vergunningsprocedure in Vlaanderen

i. Algemeen

Om de gemiddelde doorlooptijd van het gehele vergunningsproces te kunnen berekenen, deelden de onderzoekers het standaard vergunningstraject op in drie fases:

- **De eerste fase** werd omschreven als 'het voortraject' en behelst **de voorbereidende werkzaamheden** (onderhandelingen, onderzoek...) die **de indiening van de vergunningsaanvraag voorafgaan**;
- **Na de indiening van de vergunningsaanvraag** komt men terecht in **de tweede fase** van het vergunningsproces, nl. 'het hoofdtraject'. Dit is de fase die ingaat vanaf de indiening van de vergunningsaanvraag tot en met het verkrijgen van **een beslissing** (gunning, weigering, intrekking, niet volledig en onontvankelijk) ;
- Indien het hoofdtraject leidt tot een toekenning of weigering van de vergunningsaanvraag, dan kunnen ook nog een aantal beroepsmogelijkheden worden uitgeput, waardoor men terecht komt in **de derde fase** van het vergunningstraject, m.n. 'het natraject'. Deze fase loopt vanaf het indienen van een beroep **tot en met het verkrijgen van een definitieve beslissing** (goedkeuring of weigering waartegen geen beroepsmogelijkheden meer openstaan).

ii. Gemiddelde doorlooptijd van het voortraject (= de voorbereidende werkzaamheden)



In het voortraject wordt de haalbaarheid van een voorgesteld project grondig beoordeeld. De uitkomst van deze fase zal leiden tot hetzij de indiening van een vergunningsaanvraag, hetzij de beslissing om af te zien van het aanvragen van een vergunning.

Als grootste struikelblokken binnen het voortraject worden ervaren:

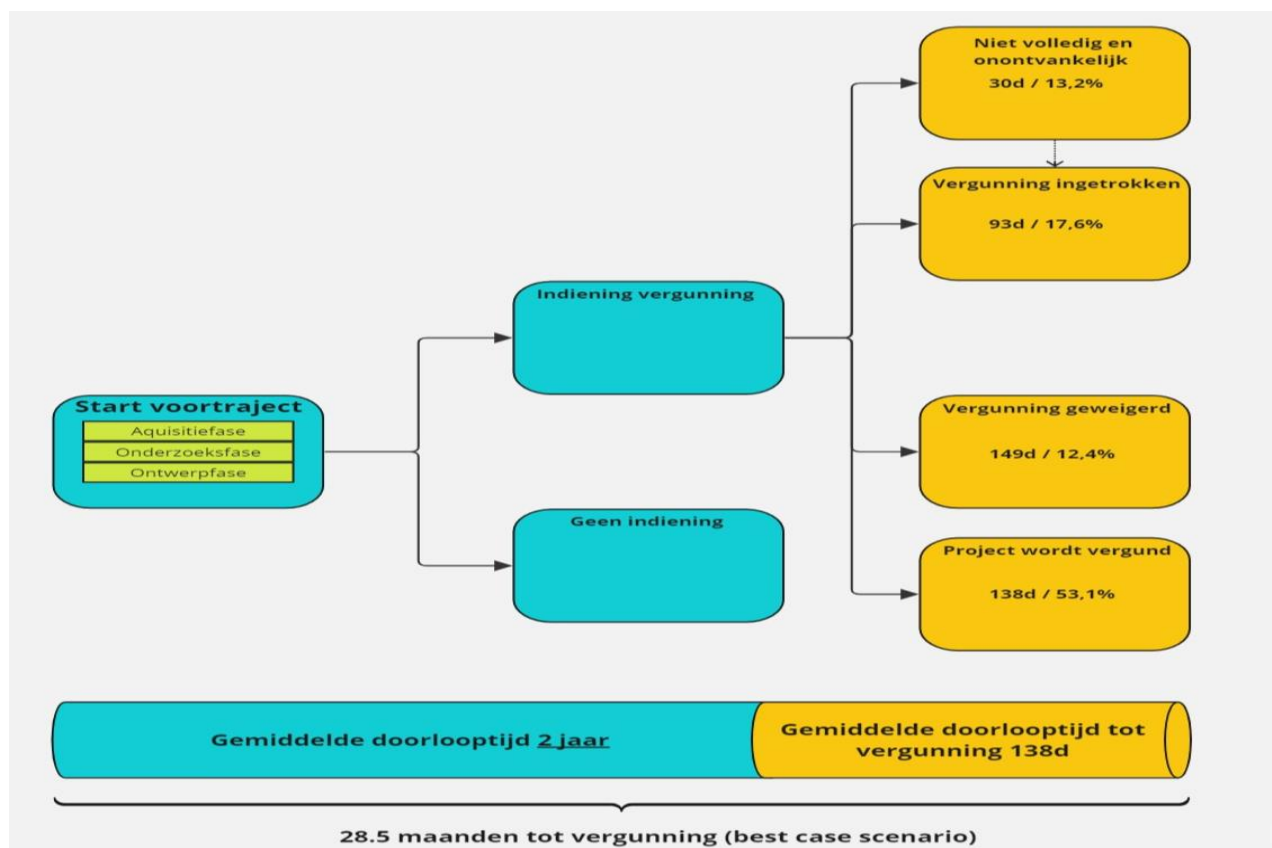
- tegenstelling tussen ambtenaren en politiek die niet op zelfde lijn zitten;
- ad hoc beleid zonder duidelijke regels of visie;
- vooradviezen worden tijdens de vergunningsprocedure niet steeds gevolgd.

Er zijn verschillende redenen waarom een vergunningsaanvraag uiteindelijk niet wordt ingediend na het voortraject.

Een van de belangrijkste redenen is dat tijdens het voortraject al duidelijk wordt dat de vergunningsaanvraag voor een project niet haalbaar zal zijn. Dit kan te wijten zijn aan verschillende factoren, zoals technische, economische, of regelgevende beperkingen. In dergelijke gevallen besluit de ontwikkelaar de aanvraag niet in te dienen. Indien een project anderzijds wel haalbaar wordt geacht zal de vergunningaanvraag worden ingediend en start men met het hoofdtraject.

De totale doorlooptijd van de te ondernemen stappen in het voortraject loopt volgens quasi 2/3 v/d respondenten op tot 1 à 2 jaar en volgens 1/3 tot meer. **De gemiddelde doorlooptijd voor het voortraject kan zodoende vastgelegd worden op 2 jaar.**

iii. Gemiddelde doorlooptijd en slaagkansen van het hoofdtraject (= vanaf indiening t.e.m. het verkrijgen van een beslissing, projecten vanaf 20 wooneenheden)



a. Gemiddelde doorlooptijd

Na de indiening van de vergunningsaanvraag komt men terecht **in de tweede fase van het vergunningsproces, met name 'het hoofdtraject'**. Dit is de fase die ingaat **vanaf de indiening van de vergunningsaanvraag** tot en met het verkrijgen van **een beslissing** (gunning, weigering, intrekking, niet volledig en onontvankelijk). De doorlooptijd van dit proces bedraagt – doordat de bindende decretale termijnen die zouden moeten worden gerespecteerd – **gemiddeld 138 dagen**. In de studie wordt evenwel aangegeven dat (complexe) vergunningsaanvragen (>20 wooneenheden) het hoofdtraject vaak meerdere malen moeten doorlopen, waardoor **de reële doorlooptijd van het hoofdtraject waarschijnlijk aanzienlijk hoger ligt dan het aangegeven gemiddelde**.

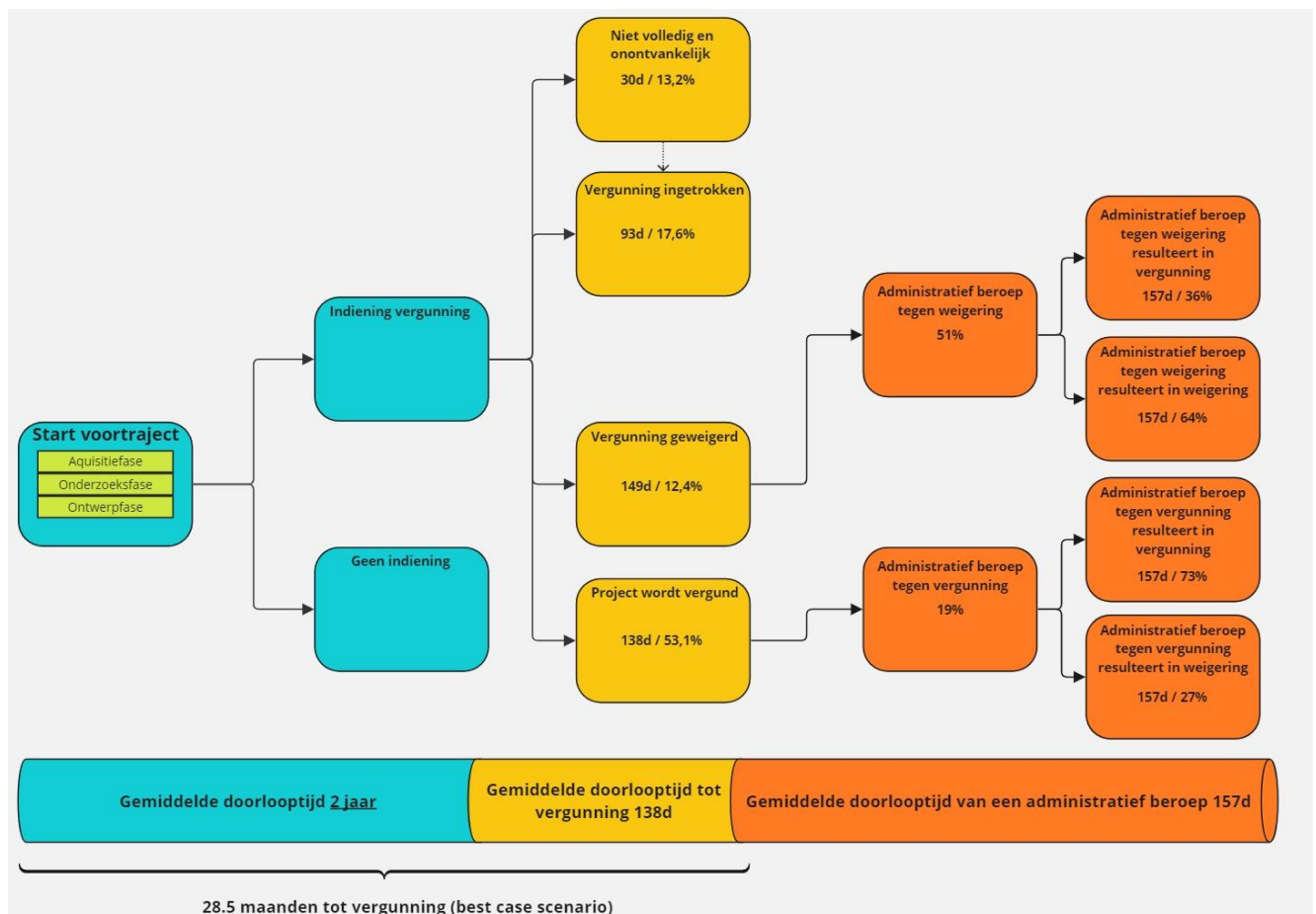
b. Kansberekening

Op basis van de gegevens van het Vlaams Omgevingsloket kon eveneens een kansberekening worden gemaakt, waaruit is gebleken dat in 53,1 % van de gevallen het indienen van een vergunningsaanvraag leidt tot een positieve beslissing, terwijl dit in 12,4% van de gevallen leidt tot een weigering. Tegen beide beslissingen staan evenwel nog een aantal beroepsmogelijkheden open die in het kader van het natraject (*infra, iv.*) zullen worden behandeld. Finaal werd ook nog vastgesteld dat 17,6% van alle vergunningsaanvragen worden teruggetrokken, terwijl in 13,2% van de gevallen sprake is van een onvolledig of onontvankelijk dossier wat in de meeste gevallen leidt tot een herindiening en/of onderbreking van de lopende procedure.

iv. Gemiddelde doorlooptijd en slaagkansen van het natraject (= vanaf indiening beroep t.e.m. de definitieve beslissing, projecten vanaf 20 wooneenheden).

Indien het hoofdtraject leidt tot een toekenning of weigering van de vergunningsaanvraag, dan kunnen ook nog een **aantal beroepsmogelijkheden worden uitgeput**, waardoor men terecht komt in **de derde fase van het vergunningstraject, te zeggen 'het natraject'**. Deze fase loopt vanaf het indienen van een beroep tot en met het verkrijgen van een definitieve beslissing (waartegen geen beroepsmogelijkheden meer openstaan). De gemiddelde doorlooptijd van deze fase is sterk afhankelijk van de beroepsmogelijkheden die worden aangewend en dient zodoende te worden uitgesplitst in drie op elkaar volgende procedurefasen (1) de administratieve beroepsprocedure, (2) de jurisdictionele procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen en (3) de Raad van State.

(1) **Het administratief beroep bij een hogere overheid (hierna: AB)**



a. Gemiddelde doorlooptijd

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) omgevingsstoket, Verwerking KULeuven)

Iedere belanghebbende partij die meent dat een besluit over een aanvraag voor een vergunning niet klopt, kan een bezwaarschrift indienen. Dit kan de aanvrager zijn die het niet eens is met een afwijzing, of een overheidsinstantie die vindt dat een goedkeuring niet overeenkomt met haar richtlijnen, of iemand anders zoals een buur of een vereniging die nadeel ervaart door de beslissing.

De wetgeving voorziet 2 soorten beroep: **een administratief beroep** bij de hogere overheid, en nadien nog een **jurisdictioneel beroep** bij de rechter (de Raad voor vergunningsbetwisting en mogelijks ook de Raad van State, *infra*(2) en (3).).

In geval van een beroep bij de hogere overheid, de zogenoemde administratieve beroepen, oordeelt de beroepsinstantie over de totaliteit van de aanvraag en gaat in op de inhoudelijke elementen van de aanvraag.

Uit het onderzoek van de KU Leuven blijkt dat **de doorlooptijd** van de administratieve beroepsprocedure in een vastgoedproject van méér dan twintig wooneenheden **gemiddeld 157 dagen** bedraagt, wat volgens de onderzoekers te wijten is aan de bindende termijnen waarbinnen de procedure dient te worden doorlopen.

b. Kansberekening

De cijfers tonen aan dat **de kans op administratief beroep** afhankelijk is van de uitkomst van het hoofdtraject:

Projectgrootte (wooneenheden)	% beroepen	% wijziging beslissing (vergund wordt weigering)
1	1%	28%
2	3%	42%
3-9	7%	41%
10-19	12%	41%
20-49	18%	33%
50-99	23%	12%
100-500	22%	(0%)*
totaal	3%	35%
>20	19%	27%

Kans op administratief beroep en uitkomst van een Initieel vergund project (Bron: Departement Omgeving (2023) omgevingsstoket, Verwerking KULeuven)

Indien het hoofdtraject tot een toekenning van de vergunning leidt, dan zal in 19% van de gevallen een beroep worden ingesteld.

Dit beroep leidt in 27% van de gevallen alsnog tot een weigering en in 73% van de gevallen tot een bevestiging van de oorspronkelijke beslissing.

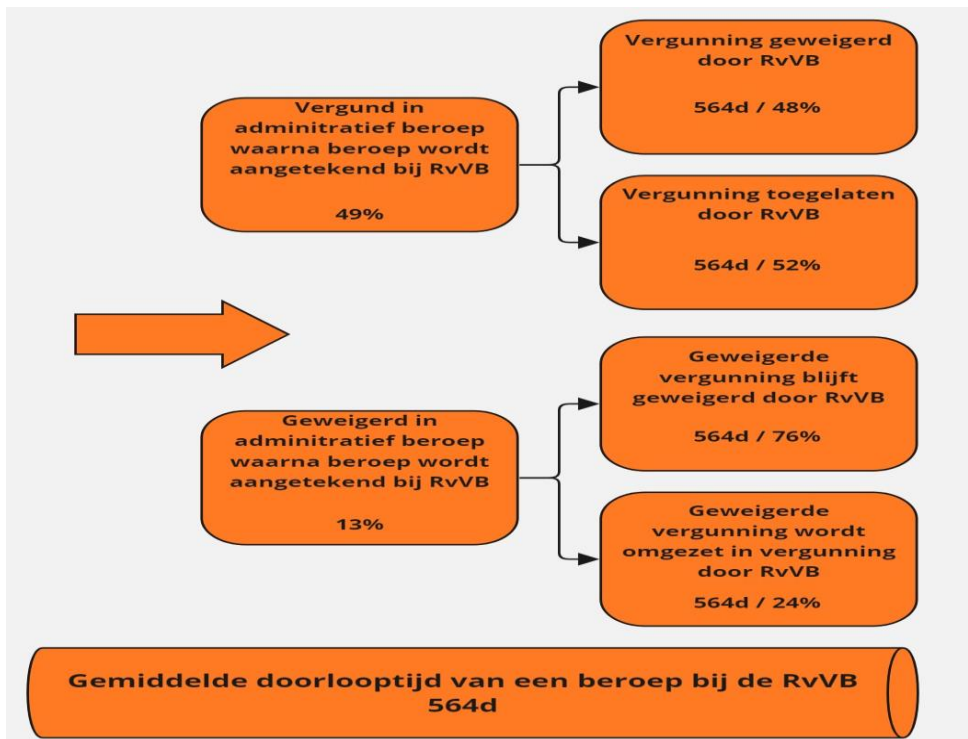
Projectgrootte (wooneenheden)	% beroepen	% wijziging beslissing (weigering wordt vergund)
1	21%	44%
2	25%	37%
3-9	40%	30%
10-19	46%	26%
20-49	50%	37%
50-99	67%	33%
100-500	42%	38%
totaal	33%	34%
>20	51%	36%

Kans op administratief beroep en uitkomst van een Initieel geweigerd project (Bron: Departement Omgeving (2023) omgevingsstoket, Verwerking KULeuven)

Indien het hoofdtraject leidt tot een weigering van de vergunning, dan zal in 51% van de gevallen een beroep worden ingesteld.

Dit beroep leidt in 36% van de gevallen tot een vergunning en in 64% van de gevallen tot een bevestiging van de oorspronkelijke beslissing.

(2) Het juridictioneel beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (hierna: RvVB)



a. Gemiddelde doorlooptijd

Op basis van een analyse van de gegevens van het Vlaams Omgevingsloket en de Raad van Vergunningsbetwistingen, kon worden achterhaald dat **de doorlooptijd van beroepen die in 2019 en 2020 werden ingediend gemiddeld 564 dagen bedroeg.**

b. Kansberekening

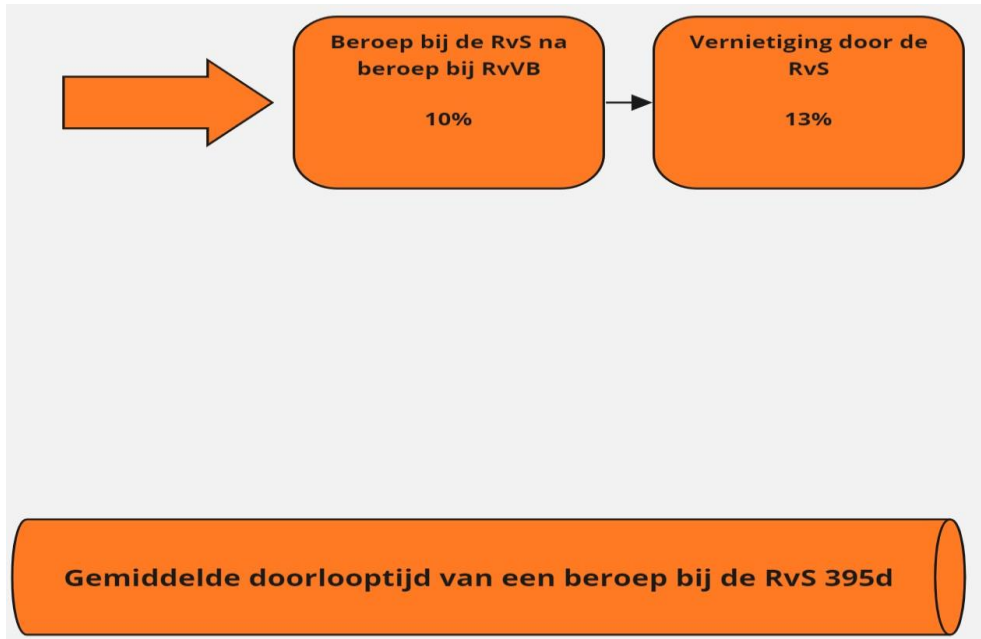
Er is een kans van 49% dat er voor projecten met meer dan 20 wooneenheden een RvVB-beroep wordt ingesteld tegen een positief besluit van de administratieve beroepsinstantie. Dit percentage kan hoog lijken en wordt mogelijk vaak in de media genoemd. Echter, dit percentage betreft alleen de vergunde aanvragen die volgen na een administratief beroep, niet alle vergunningsaanvragen.

Wanneer een administratief beroep wordt afgewezen, is de kans op een RvVB-beroep slechts 13% voor projecten met meer dan 20 eenheden. **Dit suggereert dat ontwikkelaars minder geneigd zijn naar de RvVB te stappen als hun aanvraag is afgewezen bij administratief beroep.** Dit staat in schril contrast met de 49% kans op RvVB-beroep bij een positieve beslissing van de administratieve beroepsprocedure, **wat erop wijst dat vooral derden geneigd zijn om in beroep te gaan bij de RvVB na een besluit dat in het voordeel is van de aanvrager.**

Uit de analyse van de arresten in 2023 **blijkt dat vergunningsaanvragen die na administratief beroep zijn goedgekeurd, een kans van 53% hebben om door de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVB) vernietigd te worden.** Dit percentage lijkt niet sterk te variëren met de grootte van het project. De kans dat een negatieve beslissing van het administratieve beroepsorgaan via een beroep bij de RvVB vernietigd wordt, ligt gemiddeld op 24%. Vanwege het geringe aantal gevallen - aangezien de kans op een RvVB-beroep bij een afgewezen vergunningsaanvraag laag is - wordt er geen onderscheid gemaakt op basis van projectgrootte.

Het is belangrijk op te merken dat de werkelijke vernietigingsgraad hoger is dan 53%. Niet alle verzoeken om vernietiging worden afgewezen om gegronde redenen. Soms wordt een zaak ingetrokken (mogelijk na bemiddeling), of is er een andere reden zoals niet-ontvankelijkheid. Wanneer men het aantal vernietigingen afzet tegen het aantal dossiers dat daadwerkelijk inhoudelijk beoordeeld is (de dossiers die door de Raad ontvankelijk zijn verklaard), dan blijkt de vernietigingsgraad hoger te zijn dan het initiële cijfer doet vermoeden.

(3) Het juridictioneel beroep bij de Raad van State (hierna: RvST)



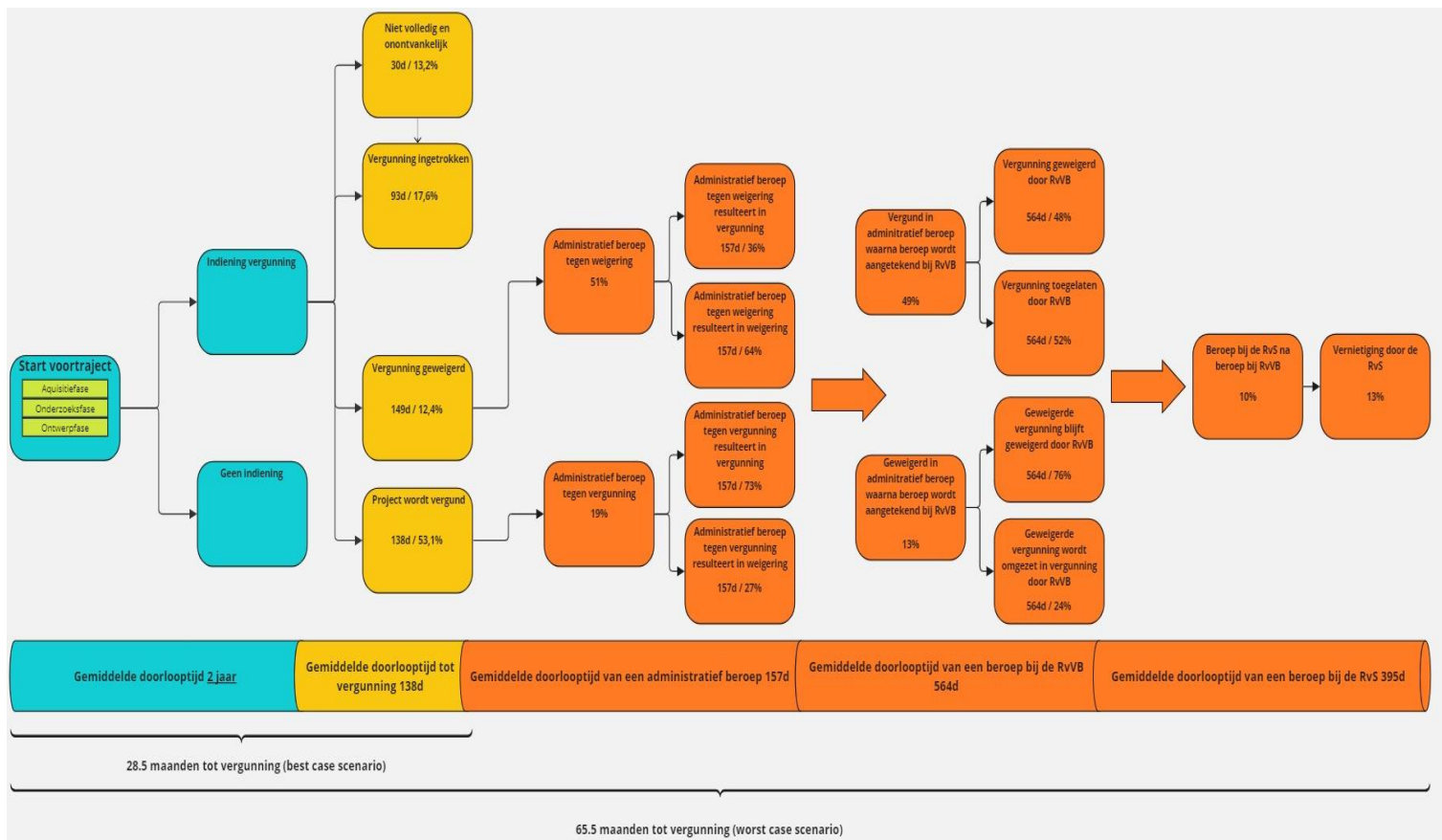
a. Gemiddelde doorlooptijd

De gemiddelde doorlooptijd van een procedure voor de Raad van State bedraagt 395 dagen (13,1 maanden). Ter vergelijking, het activiteitenverslag (2019-2020) van de Raad van State gaf aan dat de gemiddelde duur tussen indiening van het verzoekschrift en het definitieve arrest 12,6 maanden bedroeg, wat overeenkomt met de academische bevindingen voor zaken gerelateerd aan woningbouw. Hierbij moet nog vermeld worden dat het hier enkel gaat over indieningen die betrekking hebben op residentiële vergunningen. Er zijn daarnaast vaak ook omgevingsvergunningen die samenhangen met het project, maar betrekking hebben tot het openbaar domein (bv. het aanleggen straat). Dit soort vergunningen gaan vooraf aan de residentiële vergunning en zijn hier buiten beschouwing gelaten, wat betekent dat de daadwerkelijke doorlooptijd in de praktijk merkkelijk hoger ligt.

b. Kansberekening

Uit de geconsulteerde databanken 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%.

v. Tussenbesluit: Synthese van de gemiddelde doorlooptijd en (slaag)kansen van het Vlaams Vergunningstraject



De gemiddelde doorlooptijd van het voortraject, waarin de haalbaarheid van een vergunningsaanvraag wordt beoordeeld, bedraagt 2 jaar. Belangrijke obstakels in deze fase zijn tegenstellingen tussen ambtenaren en politiek, ad hoc beleid zonder duidelijke regels, en het niet opvolgen van vooradviezen tijdens de vergunningsprocedure. De beslissing om al dan niet een vergunningsaanvraag in te dienen, wordt genomen op basis van de uitkomst van deze fase.

Voor het hoofdtraject, dat begint bij de indiening van de vergunningsaanvraag en eindigt met het verkrijgen van een beslissing, is de gemiddelde doorlooptijd 138 dagen. Ongeveer 53,1% van de aanvragen wordt goedgekeurd, 12,4% wordt geweigerd, en 17,6% wordt teruggetrokken, terwijl 13,2% onvolledig of onontvankelijk is. Het hoofdtraject dient in de praktijk vaak meerdere keren te worden doorlopen alvorens men tot een goedkeuring of weigering van de vergunningsaanvraag komt, wat betekent dat het hoofdtraject in de realiteit meer tijd in beslag neemt dan momenteel kan worden gemeten.

Het natraject omvat het administratief beroep (AB), het beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVB), en het beroep bij de Raad van State (RvST). De gemiddelde doorlooptijd van het administratief beroep bedraagt 157 dagen. In het geval van een goedkeuring van de vergunning wordt in 19% van de gevallen een administratief beroep ingesteld. In het geval van een afwijzing wordt in 51% van de gevallen een administratief beroep ingesteld.

De kans op vernietiging bij de RvVB bedraagt 53% in het geval van een goedkeuring en 24% in het geval van een afwijzing, terwijl de gemiddelde doorlooptijd 564 dagen bedraagt.

Bij de RvST bedraagt de gemiddelde doorlooptijd 395 dagen, met een kans op vernietiging van 13% van bestreden beslissing.

Uit het voorgaande volgt dat een gemiddeld vergunningstraject in Vlaanderen, in het beste geval, minstens **28,5 maand in beslag neemt, terwijl dit in het slechtste geval kan oplopen tot 65,5 maanden en meer**. Daarbij is het belangrijk om op te merken dat het hier gaat over gemiddelden en ondergrenzen, wat betekent dat de reële doorlooptijden en vernietigingskansen waarschijnlijk aanzienlijk hoger zijn, vooral in het geval van complexe vergunningsaanvragen.

B. Deel II : Factoren die de doorlooptijd en (slaag)kans van het vergunningstraject in positieve of negatieve zin beïnvloeden

Uit de voorgaande analyse is gebleken dat de omvang van het project, uitgedrukt in aantal wooneenheden, een belangrijke impact heeft op de doorlooptijd en slaagkansen van het daaraan gekoppelde vergunningstraject. Vanaf twintig wooneenheden verhoogt niet alleen de doorlooptijd, maar verlaagt ook de slaagkans, een trend die zich eveneens verderzet naarmate het aantal wooneenheden toeneemt.

Naast de grootte van het project zijn er evenwel nog tal van andere factoren die de doorlooptijd en slaagkans van een vergunningstraject in positieve of negatieve zin kunnen beïnvloeden. Hoewel het merendeel van deze factoren (bevolkingsdichtheid, opleidingsniveau, bevolkingssamenstelling, locatie...) reeds geruime tijd op de radar stonden van menig vastgoedprofessional, was het tot voort kort onmogelijk om de exacte impact van deze factoren op de doorlooptijd en slaagkansen van een vergunningstraject te kwantificeren. Dankzij het onderzoek van de KU Leuven, op basis van de gegevens van het Vlaams Omgevingsloket, is dit thans wél mogelijk.

In het kader van het onderzoek werden de hiervoor aangehaalde factoren – op basis van een meervoudige regressieanalyse – onderverdeeld in drie categorieën, met name de factoren die te maken hebben met de ‘complexiteit van het project’, de ‘reguleringscomplexiteit’ en de ‘context’ waarin het project wordt gerealiseerd. Zij worden hieronder apart behandeld.

i. Complexiteit van het project (aantal wooneenheden, bouwmix en aanwezigheid bestaande gebouwen)

Voor de complexiteit van het project zijn drie variabelen opgenomen: de grootte van het project (in aantal wooneenheden), een variabele die aangeeft of er appartementen worden gebouwd en een sloop variabele die aangeeft of er in de vergunning ook een aanvraag is om een gebouw te slopen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen het type van het gebouw dat gesloopt wordt (open bebouwing, gesloten bebouwing of een mix van beide).

	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
	KANS OP VERGUNNING			DOORLOOPTIJD		
COMPLEXITEIT PROJECT						
grootte project (aantal woningen)						
1	0%	0%	0%	0	0	0
2	-3%	-2%	-3%	-1	1	2
3-9	-11%	-6%	-7%	12	4	5
10-19	-17%	-9%	-10%	30	8	9
20-49	-18%	-10%	-11%	46	20	19
50-99	-19%	-6%	-8%	58	35	31
100-500	-20%	-7%	-7%	61	36	31
Appartementen						
(t.o.v. enkel huizen)	-14%	-12%	-10%	16	2	-2
sloop van gebouwen						
open bebouwing	-5%	-5%	-4%	14	3	3
gesloten bebouwing	-7%	-8%	-7%	19	6	6
mix	-5%	-5%	-5%	26	7	8

De kans op het verkrijgen van een vergunning voor grotere projecten is dus beduidend lager dan voor kleinere projecten, met coëfficiënten die variëren tussen -18% en -20%. Dit verschil kan niet alleen worden verklaard door de (1) grootte van het project alleen, maar ook door andere factoren zoals de bouwmix (appartementen en woningen) en de aanwezigheid van bestaande gebouwen de slaagkans beïnvloeden. Zo zien we dat appartementsbouw de kans op vergunning met 14% doet dalen. Het slopen van een gebouw leidt ook tot een 5% lagere kans, en zelfs 7% lagere kans indien het in een gesloten bebouwing staat. Ook (2) de reguleringscomplexiteit en (3) de contextgebonden factoren beïnvloeden de slaagkans en doorlooptijd van het vergunningstraject aanzienlijk (infra, ii. en iii.)

ii. Reguleringscomplexiteit (aantal adviezen, vragen, wijzigingen...)

Projectgrootte (wooneenheden)	Adviezen	Vragen	Wijzigingen	openbaar onderzoek
1	0.78	0.36	0.24	0.39
2	1.28	0.37	0.27	0.38
3-9	2.88	0.43	0.38	0.57
10-19	4.27	0.47	0.52	0.88
20-49	5.35	0.54	0.63	0.90
50-99	5.98	0.47	0.66	0.82
100-500	7.19	0.47	0.64	0.82
totaal	1.32	0.38	0.28	0.44

*

REGULERINGSCOMPLEXITEIT

regulering vergunning

aantal adviezen	-0.9%	-1.2%	3	4
aantal vragen	-2.1%	-2.8%	14	15
aantal wijzigingen	1.2%	1.3%	4	3
Openbaar onderzoek	-3.6%	-3.7%	45	44

regulering perceel

perceel gelegen in

geen of ongekend plan	0.0%	0.0%	-1	0
algemeen plan van aanleg	8.3%	4.0%	-8	-18
bijzonder plan van aanleg	3.2%	2.4%	-3	-4
RUP (gemeentelijk)	4.4%	4.8%	-7	-4

Reeds verkaveld

	4.9%	4.8%	-5	-6
--	------	------	----	----

De reguleringscomplexiteit van vergunningsprocedures wordt beïnvloed door verschillende factoren, waaronder het aantal adviezen, vragen, wijzigingen en openbare onderzoeken.

Bij grotere projecten, met meer dan 10 wooneenheden, neemt het aantal vereiste adviezen aanzienlijk toe, wat resulteert in een lagere kans op vergunning. Ook worden bijna de helft van de vergunningsaanvragen gekenmerkt door een extra vraag van de vergunningsverlenende instantie, wat kan wijzen op een gebrek aan duidelijkheid in de aanvraag. Wijzigingen in het projectontwerp zijn doorgaans beperkt, maar grotere projecten zien wel iets meer wijzigingen. Daarnaast wordt vanaf 10 wooneenheden vaak een openbaar onderzoek vereist, wat een negatieve invloed heeft op de kans op vergunning en de doorlooptijd van de procedure.

Uit het onderzoek van de KU Leuven blijkt dat het vragen van extra adviezen een kleinere kans op vergunning met zich meebrengt. Hetzelfde geldt voor openbare onderzoeken, die vaker voorkomen bij grotere projecten en de kans op vergunning verlagen. **Daarentegen leiden vragen en wijzigingen tot een langere doorlooptijd, maar kunnen ze ook de kans op vergunning vergroten.** Dit is vooral het geval wanneer zij ertoe leiden dat de aanvraag nog tijdig aangepast kan worden.

Daarnaast wordt de regulering van het perceel ook in overweging genomen, **waarbij duidelijkheid in plannen leidt tot een grotere kans op vergunning**. Voorts heeft de aanwezigheid van Gemeentelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (RUP's), Bijzondere Plannen van Aanleg (BPA's), en verkaveling een positieve invloed op de slaagkans van een vergunning.

Wat betreft de doorlooptijd van vergunningsprocedures blijkt dat de impact van reguleringscomplexiteit beperkter is, behalve bij openbare onderzoeken. De grootte van het project, met name het aantal wooneenheden, heeft een grotere invloed op de doorlooptijd.

Over het algemeen is reguleringscomplexiteit belangrijker voor de kans op vergunning, terwijl de grootte van het project meer invloed heeft op de doorlooptijd.

iii. Contextafhankelijkheid (bevolkingssamenstelling, opleidingsniveau, densiteit... de zgn. 'NIMBY-effecten')

a. Algemeen

De contextafhankelijkheid heeft dan weer betrekking op andere zaken. Hiervoor werd een verdere opdeling noodzakelijk geacht nl. gemeentekennmerken/effecten en buurtkennmerken. De resultaten van deze twee tezamen kunnen globaal **als NIMBY-effecten beschreven worden**. We bespreken deze dan ook afzonderlijk, beginnend met de buurtkennmerken en de parameters die daarbij meegenomen werden in de meervoudige regressieanalyse. Gevolg door een beschrijving van de verschillen tussen de gemeenten.

b. Buurtkennmerken

De kans op vergunning kan worden beïnvloed door de samenstelling en kenmerken van de buurt waar het project wordt voorgesteld. Uit de gegevens blijkt dat in wijken met een hoger percentage eigenaars, meer hoogopgeleiden, een hogere bevolkingsdichtheid, **en een groter aandeel inwoners van Europese nationaliteit, de kans op het verkrijgen van een vergunning kleiner is**. Aan de andere kant, **in buurten met een hoger percentage niet-Europese inwoners, lijkt de kans op het verkrijgen van een vergunning groter te zijn**.

LOCATIE		
Buurt-kennmerken		
dichtbevolkt	-3%	1
% werkenden	13%	-6
% Europeanen	-58%	-52
% niet-Europeanen	32%	45
% met hoger onderwijs	-22%	24
% met doctoraat	-91%	-279
% eigenaars	-6%	1
Overstromingsgevoelig	-2%	2
Gemeente-effecten : zie kaart		

***Het is van belang om te duiden dat de impact van voormelde buurtkennmerken (uitgedrukt in %) dient te worden herrekend in functie van het aandeel dat het specifieke kenmerk binnen de populatie vertegenwoordigt. Dit betekent, met andere woorden, dat men bv. wat betreft positieve de impact van het % werkenden (13%) op de slaagkans van het vergunningsproject, hier uitgaat van het feit dat 100% van de mensen uit de geanalyseerde buurt tewerkgesteld zijn. Indien 'slecht' 90% tewerkgesteld zou zijn, dan bedraagt de positieve impact op de slaagkans van het vergunningstraject(90% * 13%), ofwel 11,7%, i.p.v. 13%.*

Op basis van de analyse van de KU Leuven kon ook de impact op de slaagkans en de doorlooptijd van de hiernavolgende factoren in kaart worden gebracht:

- **Dichtbevolkte Gebieden:** In dichtbevolkte buurten is het moeilijker om een bouwvergunning te verkrijgen, met een 3% lagere kans. Dit kan worden verklaard door een mogelijke weerstand tegen verdere verdichting in reeds dichtbevolkte gebieden.
- **Invloed van het Opleidingsniveau:** Het lijkt erop dat hogeropgeleiden actiever kunnen zijn in het lokale beleid en beter geïnformeerd zijn over wetgeving en beroepsmogelijkheden, wat zou kunnen leiden tot een grotere kans op het beïnvloeden van vergunningsbesluiten.
- **Vershil in Nationaliteiten:** Er is een opmerkelijk verschil in de impact van het aandeel Europese burgers (-58%) vergeleken met Niet-Europese burgers (+32%). Dit kan worden verklaard door verschillen in de mate van betrokkenheid of invloed binnen de lokale gemeenschap of het planningsproces.
- **Invloed van Werkenden:** De positieve invloed van het aantal werkenden op de vergunningskans is minder duidelijk te verklaren. Dit kan wijzen op complexe sociaal-economische dynamieken die nader onderzoek vereisen.
- **Aandeel Eigenaars:** Een hoger aandeel eigenaars in een buurt lijkt een negatieve invloed te hebben op de kans op het verkrijgen van een vergunning, wat overeenkomt met bestaande literatuur. Dit kan duiden op een grotere neiging van eigenaars om zich te verzetten tegen nieuwe ontwikkelingen die hun huidige woonomgeving zouden kunnen veranderen.

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

c. Gemeente-effecten

(1) Algemeen

Bij het verkrijgen van bouwvergunningen spelen niet alleen de kenmerken van het project zelf een rol, maar ook de lokale context waarin het project wordt voorgesteld. Gemeente-effecten blijken van doorslaggevend belang te zijn en kunnen verklaren waarom vergelijkbare projecten met dezelfde complexiteit regionaal op gemeenteniveau toch een verschillende kans op vergunning en doorlooptijd kunnen hebben. Deze verschillen zijn vaak te wijten aan variaties in het lokale beleid en de samenstelling van buurtbewoners, die indirect invloed kunnen uitoefenen op de besluitvorming.

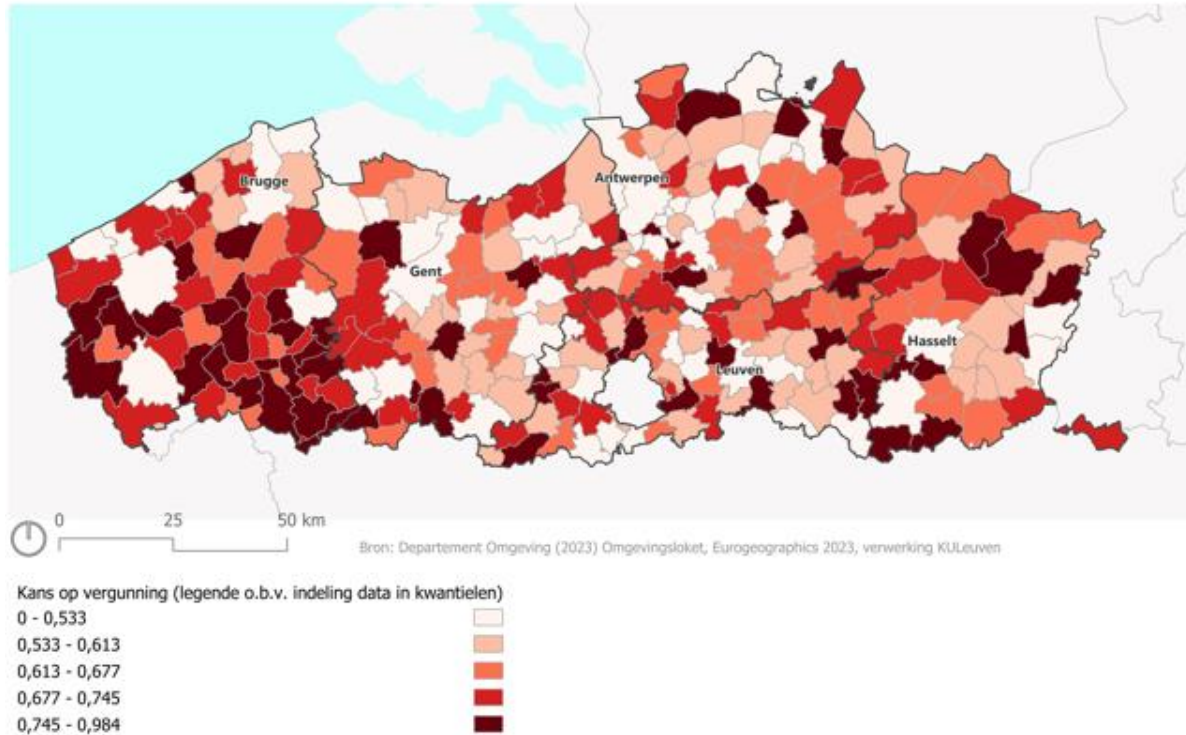
(2) Kans op vergunning verschilt sterk van gemeente tot gemeente

In het onderzoek van de KU Leuven werd geanalyseerd hoe de kans op en doorlooptijd van een vergunning in een gemeente kan worden opgesplitst in twee belangrijke aspecten: het effect van locatie en het effect van (regulerings)complexiteit (zie onderstaande figuren). Hierbij werd specifiek gekeken naar projecten die volledig en ontvankelijk zijn, waardoor de gemiddelde kans op vergunning hoger ligt dan bij eerdere analyses waarbij onvolledige en onontvankelijke aanvragen werden meegenomen.

De kans op vergunning wordt bepaald door de impact van de (regulerings)complexiteit van het project, waarbij verschillende variabelen worden meegenomen en gewogen op basis van het aantal wooneenheden per aanvraag. Daarnaast speelt het gemeentelijke effect een cruciale rol, waarbij wordt onderzocht in hoeverre de kans op vergunning voor een standaardproject verschilt ten opzichte van het gemiddelde in die gemeente.

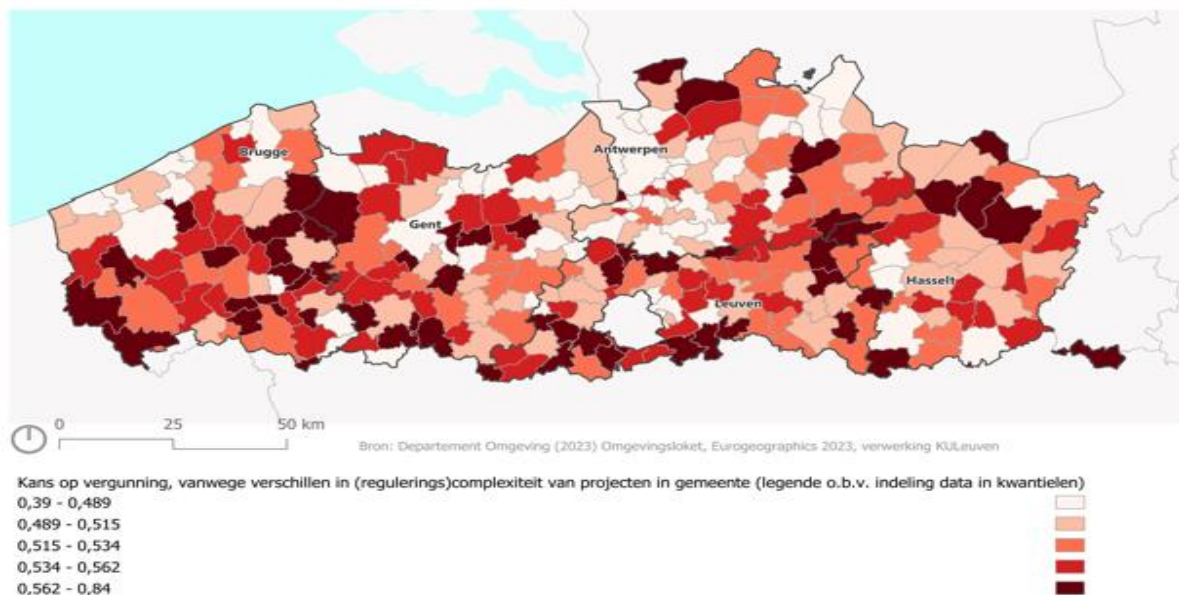
Het onderzoek illustreert voorts hoe lokale factoren zoals het lokale beleid en de buurtbewoners een aanzienlijke invloed kunnen hebben op het vergunningsproces. Deze bevindingen benadrukken het belang van het begrijpen van de lokale context bij het plannen en realiseren van bouwprojecten.

Gemeente-effecten: **Kans op vergunning**

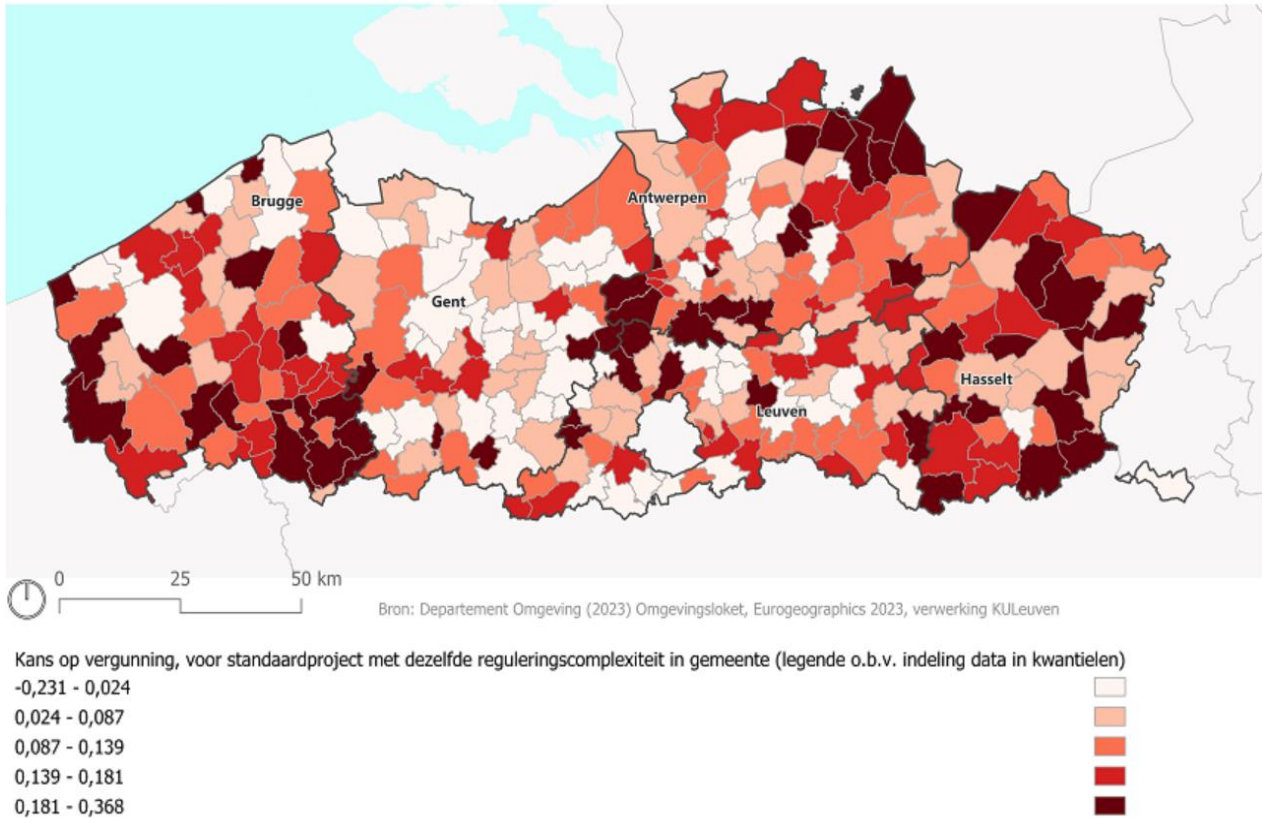


In **Figuur 1** zien we dat in de provinciehoofdsteden de kans op vergunning klein is. Hetzelfde kan vastgesteld worden in de randen van de grootsteden, inclusief de Brusselse rand, de kust en het zuiden van Limburg. De kans is het hoogst in het overige deel van West-Vlaanderen en de Limburgse en Antwerpse Kempen.

Gemeente-effecten: **Kans op vergunning, vanwege verschillen in (regulerings)complexiteit van projecten in gemeente**



Figuur 2 toont in welke mate dit verklaard wordt door het verschillend compositie-effect van de (regulerings)complexiteit van het project. De (regulerings)complexiteit van projecten – en dus ook de impact- is groot aan de kust, de centrumsteden en een brede cirkel rond Antwerpen en enkele gemeenten in het zuiden van Limburg, met een lagere kans tot vergunning als gevolg. **Residentiële woongemeenten met een hoger aandeel huizen (onder andere ten zuiden van Brussel, en ten oosten van de as Antwerpen-Brussel-Leuven) hebben een lagere (regulerings)complexiteit en zodoende een hogere kans op vergunning.**



Figuur 3 toont dan het **gemeentelijk locatie-effect** op de kans van vergunning dat veelal het effect van het lokaal beleid en de lokale bevolking weergeeft op het vergunningsproces.

- (3) Doorlooptijd van het gehele vergunningstraject verschilt eveneens sterk van gemeente tot gemeente

Voor de doorlooptijd zijn gelijkaardige kaarten aangemaakt, waarbij de gemiddelde doorlooptijd van een vergunningsaanvraag met positieve beslissing per gemeente opgesplitst wordt in de doorlooptijd vanwege de complexiteit van het gemiddeld project in die gemeente, en het gemeente-effect dat weergeeft hoe de doorlooptijd van eenzelfde aanvraag verschilt tussen gemeenten. Deze kaarten kunnen worden geraadpleegd in de bijgevoegde perspresentatie (slides 16 t.e.m. 19) of in de bijlagen (p. 95 e.v.) van de studie van de KU Leuven.

- (4) Verklaring van de gemeente-effecten

Het vergunningsproces voor bouwprojecten wordt sterk beïnvloed door verschillende lokale factoren, waaronder locatie-effecten en het lokale beleid. **De studie van de KU Leuven toont aan dat er een verband bestaat tussen de kans op het verkrijgen van een vergunning en de locatie-waarden in een gemeente.** Dit betekent dat de kans op vergunning van een gelijkaardige projectaanvraag kleiner is in gemeenten waar de vastgoedprijzen stijgen en reeds hoog zijn. **Dit 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.**

Naast locatie-effecten speelt ook het lokale beleid een cruciale rol in het vergunningsproces. Uit het onderzoek van de KU Leuven blijkt eveneens dat gemeenten met verschillende politieke oriëntaties verschillende benaderingen hebben ten aanzien van het verlenen van vergunningen. Hoewel de redenen hiervoor niet volledig zijn onderzocht, wordt vermoed dat liberale partijen meer aandacht besteden aan het beperken van stedelijke uitbreiding en het behoud van open ruimte, terwijl conservatieve partijen mogelijk meer geneigd zijn om het recht op eigendom en ontwikkeling te beschermen.

iv. Tussenbesluit: de determinerende factoren die de slaagkans en doorlooptijd van het vergunningstraject in positieve of negatieve zin beïnvloeden

In het tweede luik van deze studie werd niet alleen een overzicht gegeven van de factoren die de kans op vergunning en de doorlooptijd van vergunningsaanvragen beïnvloeden, **waarbij eveneens hun exacte impact op de slaagkans (in %) en doorlooptijd (in dagen) kon worden berekend**. Er werd daarbij onderscheid gemaakt tussen reguleringscomplexiteit en contextafhankelijke beoordelingen. De reguleringscomplexiteit wordt bepaald door verordenende instrumenten, terwijl contextafhankelijke beoordelingen voornamelijk te maken hebben met de kenmerken van de buurt waarin het project gelegen is (zgn. NIMBY-effecten).

Uit het onderzoek blijkt **dat grotere projecten over het algemeen een kleinere kans op vergunning hebben vanwege de grotere reguleringscomplexiteit, die zich vertaalt in meer adviezen, vragen, wijzigingen en openbare onderzoeken**. Dit geldt echter niet altijd, aangezien sommige grotere projecten met minder adviezen een grotere kans op vergunning hebben dan kleinere projecten met meer adviezen. **Verder blijkt dat duidelijke planning (bijv. RUP, verkaveling) de kans op vergunning vergroot**.

Wat betreft de doorlooptijd van vergunningsaanvragen, wordt deze voornamelijk beïnvloed door de grootte van het project en de kans op beroepsprocedures, met een verlenging van de procedure als er een openbaar onderzoek nodig is.

Naast reguleringscomplexiteit werd ook de contextafhankelijke beoordeling in de analyse opgenomen, waarbij kenmerken van de buurt en de gemeente worden bekeken. **Buurten met meer eigenaars, hogeropgeleiden, hogere bevolkingsdichtheid en een hoger aandeel Europeanen hebben over het algemeen een kleinere kans op vergunning, terwijl buurten met een hoger aandeel niet-Europeanen een grotere kans hebben**.

Ten slotte blijkt dat de kans op vergunning in gemeenten waar de vastgoedprijzen stijgen en reeds hoog zijn, kleiner is. Dit suggereert dat in gebieden met hoge woningvraag en stijgende prijzen de kans op vergunning over het algemeen kleiner is, wat implicaties heeft voor ontwikkelaars en beleidsmakers (zie vierde luik: maatschappelijke gevolgen, *infra*).

C. Deel III : Economische impact van het vergunningstraject in België¹

i. Algemeen

In het derde luik van de studie van de KU Leuven werd een discounted cashflow analyse gemaakt op basis waarvan de economische impact van de (regionale) vergunningstrajecten op de Belgische en deelstatelijke economieën werd begroot. Bij deze berekeningen werd rekening gehouden met verschillende scenario's, waarvoor ook een specifieke tool werd uitgewerkt. Deze tool werd op zodanige wijze geconcipeerd dat ook overheden en bedrijven – op basis van hun eigen parameters – daar gebruik van kunnen maken. Dit laat hen toe om de economische gevolgen van een vertraging/versnelling van de doorlooptijd en/of daling/stijging van de slaagkans van het vergunningsproces voor hun specifieke project te berekenen.

In onderhavig hoofdstuk zal voornamelijk worden stilgestaan bij de resultaten van de analyse van de KU Leuven en niet zozeer bij de tools en methodieken die tot de resultaten hebben geleid (zie pg. 62 t.e.m. 77 van de Studie van de KU Leuven, bijlage).

ii. Economische impact van de (regionale) vergunningstrajecten op de Belgische en Deelstatelijke Economieën

Om de economische kostprijs van het vergunningsproces na te gaan, berekenden de onderzoekers van de KU Leuven de impact van een wijziging van (1) de doorlooptijd, (2) de bijkomende lasten en kosten en (3) realisatie van minder programma/lagere dichtheid op de netto actuele waarde van een referentieproject uit de studie 'Verdichting in Vlaanderen van Atelier Romain'², waarvan de voornaamste parameters werden hergebruikt.

Op basis van dit referentieproject en de verscheidene parameters die in het kader van de verscheidene scenario's werden gedetermineerd, werd een tool gecreëerd op basis waarvan de impact van een wijziging van één of meerdere van voormelde parameters (doorlooptijd, bijkomende lasten en kosten, minder programma/densiteit, slaagkans...) kan worden berekend. De uiteindelijke resultaten van deze analyse komen hieronder aan bod.

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 RyVB 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)

¹ Pagina's 62 tot en met 78 van de Studie van de Katholieke Universiteit Leuven (F. Vastmans, 2024)

² 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>

- (1) Economische meerwaarde van een inkorting van de gemiddelde doorlooptijd van het vergunningstraject met één maand³

De KU Leuven gebruikte de hiervoor aangehaalde tool om de impact te meten op de netto-actuele waarde (hierna: NAW) verandering van een scenario **waarbij voor alle (residentiële) vergunningsaanvragen de gemiddelde doorlooptijd met 1 maand ingekort kan worden**, in welk geval de netto-actuele waarde van alle woningprojecten in de hiernavolgende regio's toeneemt met:

- **9,4 miljoen euro** in Vlaanderen
- **2,5 miljoen euro** in Wallonië
- **0,1 miljoen euro** in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
- **Totaal (België) : 12,1 miljoen euro**

Het verschil tussen de Gewesten valt te verklaren aan de hand van het aantal wooneenheden dat jaarlijks wordt vergund:

	aantal wooneenheden	% appartementen
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	615	87%
VLAAMS GEWEST	40165	53%
WAALS GEWEST	10730	39%
Grand Total	51510	50%

Bron: Statbel

Indien men hier rekening houdt met het feit dat de gemiddelde doorlooptijd van een residentieel vergunningstraject (*supra*) bepaald werd op gemiddeld 28,5 maanden (best-case scenario) en gemiddeld 65,5 maanden (worst-case scenario), dan zou een **reductie van de gemiddelde doorlooptijd met tien maanden leiden tot een economische meerwaarde (België) van 121 miljoen euro (!)**.

- (2) Economische impact van een procedure voor de RvVB op individuele projecten⁴

Volgens de berekeningen van de KU Leuven daalt, in het geval van een beroepsprocedure voor de RvVB, de netto actuele waarde van het geprotesteerde project aanzienlijk. Om deze waardedaling te illustreren, werd met de scenario tool een project van 50 wooneenheden gesimuleerd, waarbij werd vastgesteld dat de NAW van een dergelijk project met maar liefst **0,6 miljoen EUR (!) daalt, wat neerkomt op een NAW-verlies van 12.786 EUR (!) per wooneenheid in het geval van een beroep bij de RvVB.**

Op basis van voormelde berekening en het aantal uitspraken van de RvVB (zie onderstaande tabel), kon de KU Leuven vaststellen dat het NAW-verlies van een beroep bij de RvVB in 2023 neerkomt op 32,5 miljoen euro voor 193 arresteren (voor een totaal van 2546 wooneenheden). Dit komt neer op een NAW-verlies van 12.786 EUR per wooneenheid, zoals hierboven reeds aangegeven.

³ Zie pagina 74 van de Studie van de Katholieke Universiteit Leuven (F. Vastmans, 2024)

⁴ Zie pagina 75 van de Studie van de Katholieke Universiteit Leuven (F. Vastmans, 2024)

Tabel 24 Aantal uitspraken van RvVB in 2023* volgens grootte project

Grootte	uitspraken RvVB 2023	gewogen volgens wooneenheden	impact op NAW
1	49	49	-€ 626.556
2	15	30	-€ 383.606
3	60	350	-€ 4.475.402
10	29	376	-€ 4.807.861
20	33	993	-€ 12.697.356
50	5	395	-€ 5.050.811
100	2	353	-€ 4.513.763
Totaal	193	2546	-€ 32.555.356
>20	40	1741	-€ 22.261.930
>20 (%)	21%	68%	68%

(3) Economische meerwaarde van een stijging van de kans op het verkrijgen van een vergunning met 10%⁵

Uit de voorgaande analyse zou men kunnen concluderen dat de doorlooptijd een grotere invloed heeft dan de kans op vergunning, zoals aangetoond werd in het voorbeeld van de kans op juridisch beroep. Dit blijkt evenwel niet volledig juist te zijn.

Er zijn namelijk twee manieren om de doorlooptijd van een vergunningstraject met 1 maand te verkorten:

- Men kan de doorlooptijd van de verschillende procedures verkorten; OF
- Men kan de kans vergroten dat de aanvraag wordt goedgekeurd.

Volgens de KU Leuven zal, indien de slaagkans van het vergunningstraject met 10% toeneemt, de gemiddelde doorlooptijd van het vergunningstraject ook met 1 maand afnemen, wat betekent dat een stijging van de slaagkans met 10% van alle residentiële vergunningstrajecten **op Belgisch niveau een economische meerwaarde van minimaal 12,1 miljoen euro zou opleveren**. Het betreft in dit geval een ondergrens, daar de stijging van de slaagkans van een vergunningstraject ook betekent dat de extra kosten die in het geval van niet-vergunning dienen te worden gemaakt (herziening aanvraag, opnieuw indienen project, risico op vermindering programma, minder verkopen...) kunnen worden vermeden.

iii. Tussenbesluit: een optimalisatie van de (regionale) vergunningstrajecten en beroepsprocedures leidt tot aanzienlijke economische meerwaarden⁶

De resultaten van het onderzoek van de KU Leuven tonen aan dat **een vermindering van de gemiddelde doorlooptijd van vergunningstrajecten met één maand een significante economische meerwaarde** zou opleveren:

- **In Vlaanderen** zou dit een toename van 9,4 miljoen euro betekenen.
- **In Wallonië** zou dit een toename van 2,5 miljoen euro zijn.

⁵ Zie pagina 76 van de Studie van de Katholieke Universiteit Leuven (F. Vastmans, 2024)

⁶ Zie pagina 78 van de Studie van de Katholieke Universiteit Leuven (F. Vastmans, 2024)

- **In het Brussels** Hoofdstedelijk Gewest zou dit een toename van 0,1 miljoen euro betekenen.
- **Voor heel België** zou dit een totale toename van 12,1 miljoen euro betekenen.

Verder werd vastgesteld dat **een beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen aanzienlijke waardevermindering kan veroorzaken**. Zo daalt de netto actuele waarde van een project van 50 wooneenheden met maar liefst 0,6 miljoen euro bij een dergelijk beroep, wat neerkomt op een verlies van 12.786 euro per wooneenheid.

Daarenboven bleek uit de analyse **dat een stijging van 10% in de slaagkans van vergunningstrajecten een vergelijkbare economische meerwaarde zou opleveren als een verkorting van de doorlooptijd met één maand (m.n. 12,1 miljoen euro)**. Het betreft in dit geval een ondergrens, daar de stijging van de slaagkans van een vergunningstraject ook betekent dat de extra kosten die in het geval van niet-vergunning dienen te worden gemaakt (herziening aanvraag, opnieuw indienen project, risico op vermindering programma, minder verkopen...) kunnen worden vermeden.

D. Syntheseconclusie en aanbevelingen⁷

i. Syntheseconclusie:

Uit het onderzoek van de KU Leuven blijkt dat vergunningstrajecten in de realiteit niet alleen bijzonder complex en tijdrovend zijn, maar ook gepaard gaat met aanzienlijke economische kosten en variabiliteit in slaagkansen. In de verscheidene luiken van de studie werd daarom de nadruk gelegd op de economische waardeverliezen die voortvloeien uit langdurige procedures en een lage kans van vergunningsverlening. De studie schetst zodoende een gedetailleerd beeld van de gemiddelde doorlooptijd en slaagkansen van verschillende fases in het vergunningstraject (Deel I), de determinerende factoren die deze beïnvloeden (Deel II), en de potentiële economische meerwaarde die gepaard zou gaan met een optimalisatie van de vergunnings – en beroepsprocedures (Deel III). De voornaamste conclusies van de studie worden hieronder uiterst bondig herhaald.

In deel I van het onderzoek werd dieper ingegaan op de gemiddelde doorlooptijd en de slaagkansen van het gehele vergunningstraject (vanaf concept t.e.m. definitieve beslissing). In dit hoofdstuk kwamen de onderzoekers van de KU Leuven tot de hiernavolgende conclusies:

- **Het voortraject neemt gemiddeld 2 jaar in beslag.** Tijdens deze fase worden belangrijke obstakels zoals tegenstellingen tussen ambtenaren en politiek, ad hoc beleid zonder duidelijke regels, en het niet opvolgen van vooradviezen geïdentificeerd. De beslissing om een vergunningsaanvraag in te dienen, wordt genomen op basis van de uitkomst van deze fase;
- **Het hoofdtraject, dat begint bij de indiening van de vergunningsaanvraag en eindigt met het verkrijgen van een beslissing, duurt gemiddeld 138 dagen, maar dient in de meeste gevallen verschillende malen te worden doorlopen.** Ongeveer 53,1% van de aanvragen wordt goedgekeurd, 12,4% wordt geweigerd, 17,6% wordt teruggetrokken en 13,2% is onvolledig of onontvankelijk. Vaak wordt het hoofdtraject meerdere keren doorlopen voordat een definitieve beslissing wordt genomen, wat de totale doorlooptijd verlengt;

⁷ Pagina's 80 t.e.m. 88 van de Studie van de Katholieke Universiteit Leuven (F. Vastmans, 2024)

- Het natraject omvat het administratief beroep (AB), het beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVB), en het beroep bij de Raad van State (RvST). **De gemiddelde doorlooptijd van het administratief beroep bedraagt 157 dagen. Bij de RvVB bedraagt de gemiddelde doorlooptijd 564 dagen**, met een kans op vernietiging van 53% bij goedkeuring en 24% bij afwijzing. **Bij de RvST bedraagt de gemiddelde doorlooptijd 395 dagen, met een kans op vernietiging van 13% ;**

Uit het voorgaande volgt **dat de gemiddelde duur van een vergunningstraject in Vlaanderen minstens 28,5 maanden in beslag neemt, maar in complexere gevallen kan oplopen tot 65,5 maanden of meer**. Het is echter belangrijk op te merken dat deze cijfers gemiddelden en ondergrenzen zijn, wat impliceert dat de werkelijke doorlooptijden en vernietigingskansen sterk kunnen variëren. In het geval van een eenvoudig project (<20 wooneenheden) zal de slaagkans en doorlooptijd van een project optimaler zijn dan in het geval van een complex vastgoedproject (=> 20 wooneenheden). In het laatste geval is de slaagkans over het algemeen veel lager, terwijl de doorlooptijd over het algemeen veel hoger ligt.

In het tweede deel van de studie werden de factoren die de (slaag)kans en doorlooptijd van het vergunningstraject in positieve of negatieve zin kunnen beïnvloeden gekwantificeerd. Deze factoren zijn onderverdeeld in reguleringscomplexiteit en contextafhankelijke beoordelingen, met aandacht voor de kenmerken van de buurt waarin het project plaatsvindt, waaruit de hiernavolgende conclusies konden worden getrokken:

- Uit het onderzoek blijkt **dat grotere projecten over het algemeen een kleinere kans op vergunning hebben vanwege de grotere reguleringscomplexiteit**, wat zich vertaalt in meer adviezen, vragen, wijzigingen en openbare onderzoeken. **Duidelijke planning, zoals Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (RUP) of verkavelingen, vergroot daarentegen de kans op vergunning**. Projecten in overstromingsgevoelige gebieden hebben echter minder kans op vergunning. Wat betreft de doorlooptijd van vergunningsaanvragen wordt deze voornamelijk beïnvloed door de grootte van het project en de kans op beroepsprocedures.
- Voorts blijkt uit het onderzoek dat buurten met meer eigenaars, hogeropgeleiden, bevolkingsdichtheid en een hoger aandeel Europeanen over het algemeen een kleinere kans op vergunning hebben. Buurten met een hoger aandeel niet-Europeanen en werkenden hebben juist een grotere kans op vergunning.

Één van de voornaamste conclusies die in het tweede deel van het onderzoek werd geformuleerd is dat in gemeenten waar de vastgoedprijzen stijgen en al hoog zijn, de kans op vergunning kleiner is. Dit impliceert dat in gebieden met een hoge woningvraag en stijgende prijzen de kans op vergunning over het algemeen afneemt, wat een zorgwekkende evolutie is.

In het derde deel van de studie van de studie van de KU Leuven werd gewezen op de aanzienlijke economische voordelen die een optimaliseren van de (regionale) vergunningstrajecten en beroepsprocedures zou opleveren:

- **Een reductie van de gemiddelde doorlooptijd met slechts één maand zou een aanzienlijke economische meerwaarde opleveren**, met respectievelijk 9,4 miljoen euro in Vlaanderen, 2,5 miljoen euro in Wallonië, en 0,1 miljoen euro in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, wat neerkomt op een totale toename van 12,1 miljoen euro voor België;

- **Beroepsprocedures bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen kunnen daarentegen aanzienlijke waardevermindering veroorzaken**, die – bijvoorbeeld in het geval van een project van 50 wooneenheden – kan oplopen tot een economisch verlies van 0,6 miljoen euro, oftewel 12.786 euro per wooneenheid;
- **Daarenboven bleek uit de analyse dat een stijging van 10% in de slaagkans van vergunningstrajecten een vergelijkbare economische meerwaarde zou opleveren als een verkorting van de doorlooptijd met één maand (m.n. 12,1 miljoen euro)**. Het betreft in dit geval een ondergrens, daar de stijging van de slaagkans van een vergunningstraject ook betekent dat de extra kosten die in het geval van niet-vergunning dienen te worden gemaakt (herziening aanvraag, opnieuw indienen project, risico op vermindering programma, minder verkopen...) kunnen worden vermeden.

Finaal creëerde de KU Leuven ook een tool die door ondernemingen kan worden aangewend om de specifieke impact van een afname/toename van de doorlooptijd en slaagkans van het vergunningstraject op hun project te berekenen, wat nuttig kan zijn in het kader van kosten-baten analyse, dan wel om een inschatting te maken van welbepaalde risico's die zich lopende het project zouden kunnen voordoen.

Dankzij het onderzoek van de KU Leuven konden de voornaamste knelpunten in het vergunningstraject worden geïdentificeerd, samen met hun specifieke impact op de doorlooptijd (uitgedrukt in dagen) en slaagkans (uitgedrukt in %) en economisch kostenplaatje. Deze vaststellingen zullen in de toekomst toelaten om de economische efficiëntie van vergunningstraject te verbeteren en zodoende de financiële en maatschappelijke verliezen te minimaliseren. Daarbij zal niet alleen moeten worden ingezet op het verkorten van doorlooptijden, maar ook op het creëren van een meer voorspelbaar en gestroomlijnd proces dat de ontwikkeling van projecten bevordert en investeringen aanmoedigt. In het kader van een dergelijke stroomlijning zal uitgebreid moeten worden stilgestaan bij alle aspecten van de vergunningsverlening, gaande van het voortraject tot en met de verscheidene beroepsfases, alsook de factoren die dit proces in positieve of in negatieve zin kunnen beïnvloeden.

Om het debat aangaande de stroomlijning van het vergunningsproces op gang te brengen, zullen hieronder een aantal aanbevelingen worden geformuleerd.

ii. Aanbevelingen

- **Modernisering van nationale en regionale vergunningsprocedures:** Vergunningsprocedures dienen binnen een redelijke termijn te worden afgerond. De recente hervorming van de procedures voor de Raad van State en de aangekondigde hervorming van de omgevingsprocedures op Vlaams niveau zijn stappen in de goede richting. Maar concrete tijdslijnen met bindende termijnen zijn essentieel voor daadwerkelijke verandering. Om dit te kunnen realiseren, kan gedacht worden aan:
 - o **Het creëren van een duidelijk aanspreekpunt bij de vergunningverlenende overheid.** Soms moeten aanvragers 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;
 - o **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 vaak nog onbekend bij het begin van het vergunningstraject en

wordt pas geleidelijk aan duidelijk. Hierdoor moeten plannen en financiële haalbaarheidsstudies vaak herberekend en hertekend worden, wat extra kosten en veel tijd met zich meebrengt;

- **De werking van projectvergaderingen en kwaliteitskamers verder verduidelijken en verbeteren**, met als doel hun toegevoegde waarde te verhogen;
 - Het aantal overlegmomenten verminderen en/of optimaliseren door **in te zetten op de creatie van vaste overlegorganen in alle steden en gemeenten**. Deze overlegorganen worden bijzonder positief gepercipieerd door de aanvragers en leiden in de praktijk tot grote tijdsinstellingen. Dergelijke overlegorganen kunnen 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;
 - **Verminder reguleringscomplexiteit** voor grotere projecten en stimuleer duidelijke planning;
 - **Analyseer contextuele factoren zoals buurtkenmerken** en demografieën om vergunningskansen te verbeteren;
 - **Investeer in technologische tools en** databeheer om processen te stroomlijnen en efficiëntie te bevorderen.
- **Investeren in de versterking van lokale stedenbouwkundige kennis:** 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 ondersteuning aan steden en gemeenten door hogere beleidsniveau's:** De samenwerking tussen de bouwpromotiesector en lokale besturen wordt beïnvloed door verschillende factoren, niet alleen de prestaties en communicatie van lokale overheden. Decentralisatiebeleid vereist mogelijk meer ondersteuning voor steden en gemeenten, gezien bredere contexten van gewestelijke beleidsvoering en gemeentefinanciering. Belangrijke problemen zijn onder andere het knelpuntberoep van stedenbouwkundig ambtenaar, waarbij vacatures moeilijk ingevuld raken, wat leidt tot vertragingen en verhoogde werkdruk. Ook groeit de complexiteit van het bouwproces en ontbreekt soms capaciteit en competentie bij stedenbouwkundige diensten om complexe projecten te begeleiden en met ontwikkelaars en bewoners in dialoog te gaan. Bovendien staan de financiën van steden en gemeenten onder druk, wat de dienstverlening naar vergunningsaanvragers en de HR-omkadering van stedenbouwkundige ambtenaren kan belemmeren.