

Naar financiële vereveningen tussen

Nieuwe ‘harde’ ruimtelijke ontwikkelingen, zoals bedrijventerreinen of woongebieden, spekken de gemeentekas. Dat is toch de overtuiging van heel wat gemeentebestuurders. Ze zullen er dan ook alles aan doen om zulke ontwikkelingen toch maar voor de eigen gemeente ‘binnen te halen’. Maar zijn deze inkomsten inderdaad zo hoog en wegen ze op tegen de extra onkosten die ermee gepaard gaan? En zijn er financiële verevenings-systemen tussen gemeentebesturen mogelijk om in de toekomst inkomsten-genererende ruimtelijke ontwikkelingen te lokaliseren op plekken die vanuit ruimtelijk oogpunt daar het meest geschikt voor zijn? Ruimte Vlaanderen liet dit onlangs onderzoeken¹. Hieruit blijkt dat ‘harde’ ontwikkelingen meestal – maar lang niet altijd – positieve gevolgen hebben voor de gemeentekas.

Op vrijwillige basis zijn er thans reeds verschillende financiële vereveningsmechanismen tussen gemeentebesturen mogelijk, maar voor verplichte vereveningsmechanismen zijn er decretale initiatieven nodig.



lokale besturen

in het kader van ruimtelijk beleid?

WOUTER DERNAU [RUIMTELIJK PLANNER – PROFLOW]
STEVEN MICHIELS [ADVOCaat - GD&A ADVOCATEN / DOCENT LOKALE EN REGIONALE BELASTINGEN – KU LEUVEN]
PETER PEETERS [RUIMTELIJK PLANNER – FREELANCE MEDEWERKER PROFLOW]

De financiële impact van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voor een gemeentebestuur

De gemeentelijke inkomsten en uitgaven als gevolg van ‘harde’ ontwikkelingen kunnen sterk verschillen. Als een gemeentebestuur niet participeert in een ontwikkeling, zijn de belangrijkste inkomstenbronnen: het gemeentefonds, de onroerende voorheffing, de aanvullende personenbelasting en specifieke gemeentelijke belastingen op bedrijven en gezinnen. De belangrijkste uitgaven zijn vooral het onderhoud en vernieuwing van het publiek domein, en in mindere mate ook studie- en personeelskosten. Participeert een gemeentebestuur (deels) wel in de nieuwe ontwikkeling, dan moeten daar de inkomsten uit de kavelverkoop en de uitgaven voor de aankoop van de gronden en de infrastructuurwerken worden aan toegevoegd. (Fig 1)

Wie een correct inzicht wil krijgen in de financiële impact van nieuwe ontwikkelingen, moet de kasstromen over een voldoende lange periode in beeld te brengen. We denken daarbij aan een tijdshorizon van pakweg vijftig jaar. Hierdoor kunnen de belangrijke onderhouds- en vernieuwingskosten aan de infrastructuur – die ten laste zijn van het gemeentebestuur – mee in rekening worden gebracht. Het spreekt voor zich dat de som van de kasstromen over een periode die nauwer aansluit bij de politieke realiteit (twaalf jaar bijvoorbeeld) voor een gemeentebestuur beduidend gunstiger uitpakt. Wij opteren echter voor een *life cycle costing*, waarbij de investeringskosten, beheerskosten en onderhoudskosten samen in rekening worden gebracht. (Fig 2) ‘Harde’ ontwikkelingen spekken meestal de kas van de betrokken gemeentebesturen. Maar lang niet alle ‘harde’ ontwikkelingen scoren even positief. De baten van een ontwikkeling worden in belangrijke mate bepaald door de mate van financiële participatie van het gemeentebestuur. Maar ook andere parameters zijn van belang. Voor bedrijventerreinen is de impact van de grootte van het bedrijventerrein op de gemeentelijke kasstromen belangrijk: kleine bedrijventerreinen hebben beperkte inkomsten en uitgaven tegenover grote inkomsten en uitgaven bij de grotere



bedrijventerreinen, maar algemeen beschouwd zijn inkomsten/ha en uitgaven/ha min of meer constant. Verschillen in gemeentelijke kasstromen worden mede bepaald door de kavelgrootte. Bedrijventerreinen met kleinere kavels hebben relatief meer aanlegkosten voor de infrastructuur (openbaar domein). De impact van de tewerkstelling/ha op het eindresultaat is beperkt te noemen. Nieuwe bedrijventerreinen zijn bijna altijd rendabel voor een gemeentebestuur, behalve voor kleine terreinen (<5 ha) waarin het gemeentebestuur niet mee participeert. In de meeste overige scenario's is de ontwikkeling voor de gemeentebesturen wel rendabel. Belangrijke verschillen in de kasstromen zijn ook te verwachten van de aard van de activiteiten, zoals bijvoorbeeld

¹ Dernau W. (ProFlow), Michiels S.(GD&A) en Peeters P. (ProFlow) , 2015, *Concepten en instrumentarium voor financiële verevening tussen lokale overheden in relatie tot ruimtelijk beleid*, Studie uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen. De volledige studie werd door Ruimte Vlaanderen gepubliceerd op de onderzoekspagina van Ruimte Vlaanderen: <http://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Diensten/Onderzoek/Studies>