

Copyright: De Standaard / Mediahuis  
Bron: <http://www.standaard.be/>  
Gratis artikel op de [www.standaard.be](http://www.standaard.be)  
december 2017

**dS** De  
Standaard

**dS +** ZATERDAG 9 DECEMBER 2017 - WETSTRAAT



# Hoe grijs is de zone tussen aanvraag en vergunning?

**Antwerpen heeft geld en woningen nodig. Maar de miljoenen euro’s aan ondoorzichtige lasten die de stad oplegt aan grote bouw-projecten – de ‘paaitaks’ – doen bij experts vragen rijzen. ‘De regeling wekt de indruk dat de stad stedenbouwkundige vergunningen ziet als een bron van inkomsten op zich.’**

## **Vooraf Over SOK’s, paaitaksen en eten in ’t Fornuis**

Het stadhuis en bouwpromotoren, de link zet aan tot verdachtmakingen. De jongste weken lag de focus op de vermeende banden tussen het Antwerpse schepencollege en Land Invest Group (LIG), bezegeld door een verjaardags- receptie van sterke man Erik Van der Paal in restaurant ’t Fornuis. Behalve LIG zijn er ook andere promotoren in Antwerpen actief. Ze hebben met elkaar gemeen dat ze stedelijke ontwikkelingskosten (SOK’s) betalen in ruil voor een vergunning. Antwerps SP.A-voorzitter Tom Meeuws hekelde het bestaan van die ‘paaitaks’. De beschuldiging sneeuwde onder door de heisa over zijn eigen contacten met het ondertussen verkochte LIG. Toch dringt een onderzoek naar de ‘paaitaks’ zich op.

---

MATTHIAS VERBERGT, BART BRINCKMAN

---

ANTWERPEN | In het hart van het noordelijke Antwerpse district Ekeren ligt een verlaten polderland van meer dan dertig voetbalvelden groot. Waar nu nog koeien grazen, moeten in de komende jaren een groot park en een nieuwe wijk met minstens 360 woningen verrijzen. Antwerpen wil een serieuze graan meepikken van het lucratieve project Hoekakker. De eigenaars – een grote projectontwikkelaar en een Antwerpse sociale huisvestingsmaatschappij – betalen de stad zowat 5,6 miljoen euro aan stedelijke ontwikkelingskosten, zowel in natura als in cash.

De definitieve vergunning werd nog niet afgeleverd, maar het bedrag prijkt alvast in de begrotingstabel die alle SOK’s voor de periode 2015-2017 oplijst. Schepen voor Ruimtelijke Ordening Rob Van de Velde (N-VA) wil de cijfers om privacyredenen niet vrijgeven, maar *De Standaard* kon ze inkijken. Van alle

projecten – waaronder de Tunnelplaats (325.000 euro) en de Hobokense Zwaantjes (2,7 miljoen) – zijn de inkomsten bij Hoekakker het grootst. Het totaal van de inkomsten bedraagt 23,3 miljoen euro.

Stedenbouwkundige lasten, in Antwerpen SOK's genoemd, zijn de noemer waaronder de controverse rond de Antwerpse bouwprojecten valt. In een opiniestuk sprak de Antwerps SP.A-kopman Tom Meeuws zelfs over een 'paaitaks'. Maar klopt die omschrijving? Vast staat dat Antwerpen en andere steden steeds meer hun toevlucht nemen tot zo'n systeem en dat het juridisch op wankel benen staat. 'Transparant kun je het niet noemen', zegt Jan Beleyn, een advocaat en docent gespecialiseerd in de materie. 'Het creëert op zijn minst de indruk van achterkamertjespolitiek.'

## Krap bij kas

‘Transparant kun je het niet noemen. Het creëert op zijn minst de indruk van achterkamertjes-politiek’

Bij het verlenen van vergunning kan een overheid lasten opleggen om de voordelen die de aanvrager krijgt en de extra taken waarmee ze wordt opgezadeld, te compenseren. Dat kan in natura, zoals de verplichte aanleg van een park. De andere mogelijkheid is een zuivere betaling, die dan gebruikt wordt om bijvoorbeeld wegen aan te leggen, om de bereikbaarheid van de site te garanderen, of om scholen, kinderdagverblijven of sporthallen te bouwen.

Ook het vorige stadsbestuur werkte met stedenbouwkundige lasten (waaronder een minimumpercentage aan sociale woningen). Maar steden en gemeenten worden steeds creatiever in het opleggen van zwaardere lasten, blijkt uit onderzoek naar de praktijk bij tal van Vlaamse gemeenten. Dat heeft volgens specialisten te maken met de zwakke gezondheid van de meeste gemeentebudgetten.

Antwerpen zit krap bij kas. 'Ik wil deze stad klaarmaken voor de toekomst', zei burgemeester Bart De Wever (N-VA) deze week in *Trends*. 'Maar ik heb geen geld. Dan kijk ik naar de privésector voor investeringen.' Tegelijk groeit de Antwerpse bevolking stevig aan. 'In een termijn van vijftien jaar hebben we zeker 26.000 nieuwe woningen nodig', zegt schepen van Ruimtelijke Ordening Rob Van de Velde (N-VA). 'Dat vereist ook sociale voorzieningen, zoals scholen en groene ruimte. Die kosten al 1,5 miljard euro.'

‘Ik wil deze stad klaarmaken voor de toekomst. Maar ik heb geen geld’

BART DE WEVER

Burgemeester Antwerpen

De stad moet dat bedrag zeker niet alleen dragen – de Vlaamse overheid betaalt flink mee, maar elk extra miljoen is welkom. Binnen een jaarlijks investeringsbudget van ongeveer 250 miljoen euro betekent 23 miljoen een stevige financiële injectie. Volgens ontwikkelaar Erik Van der Paal wordt de grond op die manier 10 tot 15 procent duurder. Hij spreekt van een ‘belasting’, maar zo wil het bestuur het om ideologische redenen zeker niet noemen.

## **Vooringenomen**

Een collegebesluit legde pas vorig jaar de financiële parameters vast, al laat dat bijzonder veel ruimte voor de appreciatie van het stadsbestuur. Dat bemoeilijkt onderlinge vergelijkingen en versterkt het arbitrair karakter. ‘Onze aanpak geldt als een voorbeeld’, zegt Van de Velde fier.

Het besluit koppelt de hoogte van de lasten aan de bouwoppervlakte. Dat is volgens specialisten problematisch. ‘De automatische link tussen de oppervlakte en het bedrag strookt niet met de filosofie achter stedenbouwkundige lasten’, zegt Stéphanie De Somer, postdoctoraal onderzoekster van het Fonds Wetenschappelijk Onderzoek, gespecialiseerd in bestuursrecht (UAntwerpen). ‘Er moet een band zijn tussen de last en de maatschappelijke meerkosten die het project veroorzaakt, en die is niet noodzakelijk recht evenredig met de oppervlakte.’

‘Het systeem draagt het gevaar van misbruiken in zich, zelfs wanneer de overheid braaf het algemeen belang voor ogen heeft’

Volgens De Somer ‘wekt de Antwerpse regeling de indruk dat de stad stedenbouwkundige vergunningen ziet als bron van inkomsten op zich, terwijl de financiële opbrengst van een project voor de stad op zich geen argument kan zijn om al dan niet een vergunning toe te kennen. Als de stad er belang bij heeft om zo veel mogelijk te vergunnen, ontstaat er een schijn van vooringenomenheid, zeker bij grote projecten.’

## **Rechter & partij**

Dat was net het punt van Meeuws, al ging die korter in de bocht. Geen enkele partij stelt de lasten in vraag. Maar bij Samen (Groen, SP.A, onafhankelijken) bestaat het gevoel dat de SOK’s eerder een doel dan een middel zijn geworden. En net om die reden zou de stad zich soepeler opstellen bij het verlenen van vergunningen waarbij negatieve adviezen (voor te hoog bouwen bijvoorbeeld) in de wind worden geslagen. Van de Velde steigert bij die redenering. ‘De adviezen worden steeds gemotiveerd weerlegd. Bovendien behoudt de stad de regie, niet de bouwpromotor.’

Toch stellen specialisten vragen bij de onpartijdigheid van het bestuur. Aan grote ontwikkelingen gaan vaak intense onderhandelingen vooraf tussen de eigenaar en de stad over de lastenbepaling, steeds achter gesloten deuren. Het genereert verdachtmakingen die zelfs zonder *smoking gun* moeilijk te weerleggen zijn. ‘Met het systeem is op zich niets mis’, zegt Beleyn. ‘Alleen is het verschrikkelijk ontransparant. Het draagt het gevaar van misbruiken in zich, zelfs wanneer de overheid braaf het algemeen belang voor ogen heeft.’

Bij het project Hoekakker verliepen de onderhandelingen erg moeizaam, omdat de stad alles uit de kast haalde om de lasten zo hoog mogelijk te krijgen, zeggen ingewijden. De stad kan wettelijk nooit een vergunning op voorhand beloven. Maar dezelfde overheid die de onderhandelingen voert, moet even later wel beslissen over de vergunning zelf. ‘Het bestuur mag onderhandelen’, zegt De Somer. ‘Maar als de stad zich zodanig vastzet dat ze de vergunning wel moet toekennen, wordt het principe van de onpartijdigheid geschonden. Dat moet geval per geval worden bekeken.’

Door de financiële impact van stedenbouwkundige lasten speelt de stad tegelijkertijd voor rechter en partij. ‘De indruk ontstaat dat alles binnenskamers geregeld wordt’, zegt Beleyn. ‘Burgers zien dat vergunningen worden verleend, terwijl de overheid cadeaus krijgt. Ik kan de kritiek begrijpen van mensen die de indruk hebben dat het allemaal verkocht is.’

De stad zelf versterkt dat beeld omdat ze de onderhandelde bedragen in beginsel niet vrijgeeft. ‘Het belang van de openbaarheid weegt niet op tegen de bescherming van een economisch, financieel of commercieel belang’, valt steevast in de collegebesluiten te lezen. Meteen kan de gemeenteraad het debat niet ten gronde voeren.

## **Overkappingsfonds**

Een deel van het geld gaat naar het Overkappingsfonds, om de al besliste overkapping van de ring mee te bekostigen. De promotor die aan de Noordersingel (bij concertzaal Trix) 122 appartementen wil bouwen, moet 1 miljoen euro aan dat fonds. Tegen die storting ging hij in beroep bij de provincie. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar toont zich in een vertrouwelijk verslag erg kritisch. ‘Een algemene financiële bijdrage vragen is niet zonder meer mogelijk’, zegt ook Beleyn. ‘De overheid moet kunnen aantonen dat de betreffende vergunning tot een bijkomende taak leidt.’

Van de Velde verdedigt het principe van SOK's, maar toont zich bereid het systeem grondig te evalueren. ‘Het is logisch dat een bouwheer op voorhand de visie van het beleid wil kennen. Dat is de enige manier om de stad snel te kunnen opwaarderen. Maar het juridische kader moet nog worden verfijnd.’ Tegelijkertijd

bewierookt hij de ambtenaar die in samenspraak met de administratie kijkt 'wat de buurt nodig heeft' en nadien de onderhandelingen voert. Maar het college krijgt het laatste woord.

De schepen wil bekijken welke informatie binnen het college kan blijven, en wat langs de gemeenteraad moet. 'Ik heb geen probleem om alles kenbaar te maken, als dat juridisch mogelijk of verantwoord is.' Ook burgemeester De Wever beloofde al 'honderd procent transparantie' in alle bouwdoSSIers. De Somer acht het twijfelachtig dat er voldoende gronden zouden zijn om de openbaarmaking van de bedragen van de lasten te weigeren.

Van de Velde wil de bijsturing rond hebben voor de gemeenteraadsverkiezingen. Een grote hertekening van het systeem is niet meteen een optie, geven ook specialisten toe. Grote stadsontwikkelingsprojecten moeten mogelijk blijven', zegt Beleyn. 'Alleen moet de vraag gesteld worden of het niet transparanter en duidelijker kan. In vele andere gemeenten is het lastenbeleid nog veel minder helder. Er zou op Vlaams niveau een duidelijker kader moeten komen. En we moeten nadenken of we bij de bepaling van de lasten niet beter een derde partij betrekken, los van de gemeentebesturen. Want aan dat hele verhaal zit momenteel een vieze kant.'



Totale last voor  
ontwikkelings  
Waarvan

**3**  
Post X  
Berchem Station

**3.848.000**

Cash 3.930.000  
Natura voor een fietsbrug 1.934.000  
Natura voor een fietsbrug met kruisverkeer en voor voetgangers

**6**  
Hoofderringel

**1.575.000**

Cash 500.000  
Natura 1.075.000  
Overkappingen

**9**  
Porters-Goovers  
in Albert Heijn  
Hotelgebouw

**625.000**

Cash 450.000  
Natura voor een buurtpark met een speelplein

**1**  
Hoekakker  
Ekeren

**5.625.450**

Cash 1.014.775  
Natura 2.443.175  
Cash 500.000  
Natura Fase 2 500.000  
Natura 700.000

**4**  
Nieuw Zuid I  
Antwerpen Zuid

**2.848.500**

Cash 2.438.000  
Natura 410.500  
Natura Nieuw Zuid

**7**  
Diamantwijk  
Pelikaanstraat

**1.200.000**

Cash 1.200.000  
to beslissen

**10**  
Hotel du Bois  
Lange Nieuwstraat

**564.000**

Cash 255.000  
Natura 309.000  
Cash 150.000  
Natura 70.000  
Cash 70.000  
Veiligheid

**2**  
Nieuw Zuid II  
Antwerpen Zuid

**3.898.000**

Cash 3.148.000  
Natura voor een fietsbrug 750.000  
Natura voor de kaarweg

**5**  
Zwaantjes  
Kruigerstraat

**2.770.000**

Cash 200.000  
Natura Park Kruigerstraat 2.160.000  
Natura Sportpark en grond 300.000  
Natura Pleinsanieer afspraak

**8**  
Antwerp Tower  
Kruier

**840.000**

Cash 840.000  
Een kinderdagverblijf

**11**  
Trading Places  
Katwilleweg

**560.000**

Cash 560.000  
Mobiliteit in de overloop

<p> </p>

Lees het uitgebreide dossier op  
[www.standaard.be/paaitaks \(http://www.standaard.be/\)](http://www.standaard.be/)

LEES MEER



02/12/2017 | 'Ik geef elk jaar een feestje, nooit eerder had ik Bart uitgenodigd' ([http://www.standaard.be/cnt/dmf20171201\\_03220115](http://www.standaard.be/cnt/dmf20171201_03220115))



05/12/2017 | Samen vraagt commissie over bouwdoossiers ([http://www.standaard.be/cnt/dmf20171204\\_03225017](http://www.standaard.be/cnt/dmf20171204_03225017))



02/12/2017 | 'Straks zitten we hier als haringen in een ton' ([http://www.standaard.be/cnt/dmf20171201\\_03220141](http://www.standaard.be/cnt/dmf20171201_03220141))



29/11/2017 | Maak dat het blijft kleven ([http://www.standaard.be/cnt/dmf20171128\\_03214058](http://www.standaard.be/cnt/dmf20171128_03214058))



27/11/2017 | Met beide voeten in de modder ([http://www.standaard.be/cnt/dmf20171126\\_03209164](http://www.standaard.be/cnt/dmf20171126_03209164))

[rd.be/extra/sta](http://www.standaard.be/extra/sta)