



Étude de l'incidence économique des trajets de délivrance de permis

Rapport final

Rapport final | 10 novembre 2023

IDEA 
CONSULT thinking ahead

member of

IDEAGROUP

Cette étude a été effectuée par :

Lucien Kahane & Sarah De Boeck

Rue Joseph II 40/B1
1000 Bruxelles

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

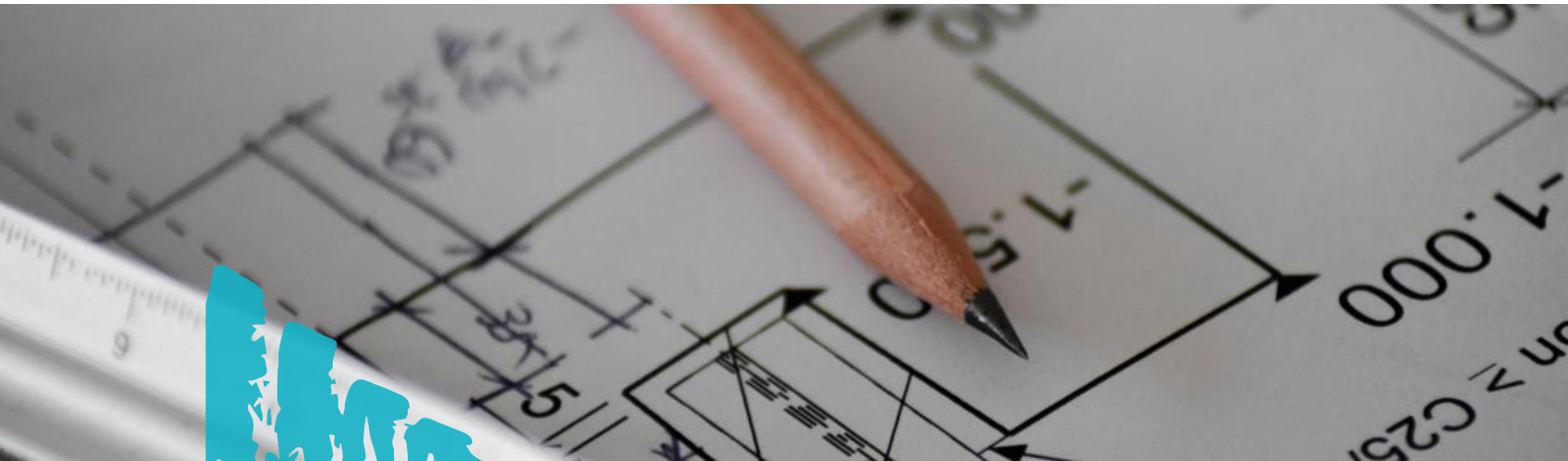
www.ideaconsult.be



Sommaire

1 /	Introduction	3
1.1.	Contexte de la recherche	3
1.2.	Contenu et résultats escomptés	4
1.3.	Présentation d'IDEA CONSULT	4
2 /	Méthodologie	5
2.1.	Enquête en ligne avec CheckMarket	5
2.2.	Encadrement du groupe de travail	6
2.3.	Établissement des questions de l'enquête en ligne	7
2.4.	Augmentation du taux de réponse	8
3 /	Résultats	9
3.1.	Nombre de répondants	9
3.2.	Identification des répondants	11
3.3.	Identification du type de projet	12
3.4.	Phase 1/4 : phase d'acquisition	16
3.5.	Phase 2/4 : phase d'étude	20
3.6.	Phase 3/4 : phase de conception	25
3.7.	Phase 4/4 : phase de délivrance du permis	43
4 /	Indication des durées de traitement	55
4.1.	Phase d'acquisition	56
4.2.	Phase d'étude	57
4.3.	Phase de conception	63
4.4.	Phase de délivrance du permis	76

5 /	Conclusions	89
5.1.	Identification des répondants	89
5.2.	Identification du type de projet	89
5.3.	Phase d'acquisition	89
5.4.	Phase d'étude	90
5.5.	Phase de conception	91
5.6.	Phase de délivrance du permis	93
6 /	Recommandations	95
	BIJLAGEN	98
B.1	Eindrapportage: Survey voortraject vergunningsbeleid: algemene resultaten voor de 3 projecttypes	99
B.2	Eindrapportage: Survey voortraject vergunningsbeleid: resultaten voor het projecttype van verkavelingen	163
B.3	Eindrapportage: Survey voortraject vergunningsbeleid: resultaten voor het projecttype van appartementsbouw	221
B.4	Eindrapportage: Survey voortraject vergunningsbeleid: resultaten voor het projecttype van gemengde ontwikkeling	279



1 / Introduction

1.1. Contexte de la recherche

La Fédération des Entrepreneurs Généraux de la Construction (FEGC) a contacté IDEA Consult pour que celle-ci l'assiste dans le cadre d'une feuille de route pour la recherche, consacrée à l'incidence économique de la politique de délivrance de permis en Belgique.

La KU Leuven étudie pour la FEGC l'incidence économique de la politique de délivrance de permis en Belgique. Cette étude est importante pour tout le secteur de la construction et de l'immobilier. La coordination de ce projet a dès lors été confiée à un groupe de travail faitier. Celui-ci est composé d'un certain nombre d'organisations et d'agences gouvernementales. Citons la Fédération des Entrepreneurs Généraux de la Construction, l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI), Febelfin, Omgeving Vlaanderen, Urban Brussels, le SPF Intérieur (procédure devant le Conseil d'État), Embuild (régional + fédéral), ainsi qu'un cabinet d'avocats spécialisé (Seeds of Law). Le secteur de la construction attache une grande importance à cette recherche.

La FEGC sollicite l'aide d'IDEA Consult pour l'un de ses volets, à savoir « l'estimation de la durée de la procédure de négociation précédant la demande de permis », au moyen d'une enquête en ligne. Cette enquête s'inscrit dans une recherche plus large, préparée depuis plusieurs années sous la supervision du professeur Frank Vastmans de la KU Leuven.

Les données disponibles permettent de retracer avec précision le processus ou la chaîne allant de la demande au refus ou à l'approbation du permis. On ne dispose par contre que de peu ou pas de données sur le trajet préliminaire. IDEA a été désignée pour préparer, effectuer et analyser une enquête. L'objectif de celle-ci consiste à cartographier le trajet préliminaire afin d'en calculer la durée et les coûts. Quelles sont les étapes d'un tel trajet préliminaire ? Combien de temps dure chaque étape ? Quels sont les goulets d'étranglements de chacune d'entre elles ? Quel retard ces goulets d'étranglements génèrent-ils ?

Dans ce rapport final, vous trouverez les résultats de l'enquête en ligne, précédés d'une description de la méthodologie utilisée pour établir les questions et traiter les résultats.

1.2. Contenu et résultats escomptés

La mission de la FEGC, sous la supervision de la KU Leuven, consiste spécifiquement à :

- ▶ élaborer et lancer une enquête en ligne, dans le cadre de laquelle le plus grand nombre possible de développeurs et de lotisseurs (y compris les membres d'Embuild, de l'UPSI, de la Fédération des Développeurs-Constructeurs, etc.) sont interrogés sur la « durée moyenne » de la procédure de négociation (entre le développeur-lotisseur et l'autorité délivrante) qui précède la demande de permis ;
- ▶ aider (si nécessaire) la KU Leuven à collecter des données et d'autres informations qui pourraient se révéler utiles pour que cette étude soit couronnée de succès ;
- ▶ participer activement, en tant qu'expert « à la demande », au groupe de travail qui dirige la recherche.

1.3. Présentation d'IDEA CONSULT

IDEA Consult (Bruxelles) fournit des avis indépendants à des organisations et administrations de différents niveaux : local, intermédiaire, régional et communautaire, fédéral et européen.

« Anticiper », tel est notre mot d'ordre :

- ▶ des professionnels engagés, impliqués dans la société et entretenant des liens étroits avec les institutions du savoir ;
- ▶ des avis reposant sur des données probantes : une recherche appliquée reposant sur des techniques validées ;
- ▶ des solutions durables aux défis auxquels la société fait actuellement face.

L'équipe d'IDEA compte 65 personnes. Dans le cadre de son réseau, elle entretient des liens avec un large groupe d'experts. Des partenaires compétents qui, avec IDEA, veulent apporter une réponse aux défis auxquels la société est confrontée aujourd'hui.

Les clients peuvent s'adresser à IDEA pour la recherche et l'analyse, le développement d'une vision, la planification et le conseil stratégiques, l'évaluation et le suivi des politiques, l'orientation des processus et la gestion de projet.

Notre expertise s'étend à huit domaines. Elle est déployée de manière pluridisciplinaire :

1. innovation et compétitivité des secteurs économiques ;
2. économie verte et durabilité ;
3. marché du travail et apprentissage continu ;
4. développement urbain et régional ;
5. aménagement du territoire et immobilier ;
6. tourisme et récréation ;
7. art, culture et patrimoine ;
8. gouvernance : stratégie, organisation et collaboration.

Pour de plus amples informations, consultez notre site : www.ideaconsult.be

2 / Méthodologie

2.1. Enquête en ligne avec CheckMarket

IDEA Consult recourt à l'outil en ligne CheckMarket pour effectuer ses enquêtes. Les avantages d'une enquête en ligne réalisée avec CheckMarket sont les suivants :

Des enquêtes personnalisées

L'outil en ligne de CheckMarket permet de diriger les personnes qui répondent différemment vers des pages distinctes. La ramification a lieu jusqu'au niveau de la question elle-même, sur la base des réponses données précédemment. Cela nous permet d'individualiser le plus possible l'enquête, afin que le répondant consacre le moins de temps possible à y répondre. CheckMarket propose tous les types de questions habituelles, comme le choix multiple, la fourchette d'évaluation, la liste déroulante, la matrice, etc. Celles-ci (y compris diverses validations) peuvent être personnalisées dans les moindres détails.

Une mise en page attrayante et professionnelle

L'enquête peut être conçue conformément au style interne du donneur d'ordre. Le texte mis en page et illustré dans les enquêtes, les invitations par courrier électronique... tout peut être préparé au moyen d'un éditeur WYSIWYG avancé. Le fait de rendre certaines questions obligatoires permet également d'éviter que les répondants n'en sautent certaines.

Une grande flexibilité

Les questions peuvent être ajustées jusqu'à la minute qui précède le début de l'enquête en ligne. Il est facile d'en ajouter. Des ajustements peuvent même encore avoir lieu lorsque l'enquête est en ligne.

Des invitations sur mesure

L'outil en ligne permet d'envoyer des courriers électroniques attrayants et personnalisés au groupe cible de l'enquête. Les répondants sont dirigés vers l'enquête au moyen d'un lien unique, ce qui permet au système de tracer qui a répondu. Cela permet un suivi personnalisé des membres du panel qui n'ont pas encore répondu comme de ceux qui ne l'ont fait que partiellement.

Des rapports sur les résultats

Il est possible de vérifier en ligne où en sont les réponses et de consulter les résultats accompagnés de graphiques 7/7, 24/24. Cela nous permet d'identifier rapidement les tendances, de calculer et de suivre avec précision le taux de réponse, d'envoyer des rappels pour augmenter celui-ci et, de manière générale, de gérer plus efficacement les projets d'enquête. Dans ce cadre, nous pouvons générer des rapports avec des graphiques dans Excel, SPSS, HTML, PDF, Word, CSV, etc. Les résultats de l'enquête peuvent également être partagés avec le donneur d'ordre en cours d'enquête, au moyen d'un identifiant de connexion personnalisé.

Les participants potentiels au questionnaire sont invités par courrier électronique. Les modalités spécifiques sont déterminées avec le donneur d'ordre. Afin d'obtenir le taux de réponse le plus élevé possible, les parties prenantes n'ayant pas encore répondu (ou seulement partiellement) reçoivent un courrier électronique de rappel personnalisé les encourageant à participer ou à terminer de remplir le questionnaire.

2.2. Encadrement du groupe de travail

IDEA Consult a rencontré le groupe de travail de manière régulière, pour déterminer la portée de l'enquête, effectuer des rapports intermédiaires et s'appuyer sur les contributions d'experts des secteurs de la construction et de l'immobilier pour préparer les questions de l'enquête et valider celles-ci.

Le groupe de travail est composé du donneur d'ordre ; de la KU Leuven ; de représentants d'entreprises du secteur de la construction et de l'immobilier ; de fédérations sectorielles du secteur de la construction et de l'immobilier ; de fonctionnaires de la Région flamande, de la Région de Bruxelles-Capitale et de la Région wallonne ; et d'IDEA Consult.

Les membres du groupe de travail sont énumérés ci-dessous :

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

- ▶ Thibault Parent, Région de Bruxelles-Capitale
- ▶ Sarah Lagrillière, Région de Bruxelles-Capitale
- ▶ Thierry Wauters, Région de Bruxelles-Capitale
- ▶ Katleen Vermeiren, Région flamande
- ▶ Peggy Verzele, Kenniscentrum Vastgoed en Wonen asbl
- ▶ Lucien Kahane, IDEA Consult
- ▶ Sarah De Boeck, IDEA Consult

2.3. Établissement des questions de l'enquête en ligne

2.3.1 Définition du trajet préliminaire

Une question importante pour élaborer l'enquête est de savoir comment définir la notion de trajet préliminaire : quelles étapes sont-elles ou non reprises dans l'enquête, quand le trajet préliminaire commence-t-il ? Nous supposons que le trajet préliminaire débute avec l'acquisition du site du projet, le cas échéant sous condition suspensive.

Dans le cadre du groupe de travail, nous décrivons trois grands processus susceptibles d'entraîner des problèmes pour le développeur durant le trajet préliminaire :

- ▶ (1) les processus de back office : tout ce qui a trait à la préparation des plans, à l'analyse de rentabilité ;
- ▶ (2) la concertation entre les parties prenantes : ce processus est très ample. Il s'agit des discussions avec les pompiers, de l'information des résidents, des entretiens avec la commune, etc. ;
- ▶ (3) les aspects juridiques : le développement requiert-il l'établissement préalable d'un PES ou d'un autre plan réglementaire ? Un permis doit-il être demandé pour l'exécution de travaux de voirie ? Un permis de lotir doit-il d'abord être demandé ? Quelles prescriptions sont-elles applicables à la demande de permis d'urbanisme ? etc.

Les étapes à suivre dans le cadre de ces processus, ainsi que l'expérience accumulée par IDEA Consult, servent de base à l'élaboration des questions. Le groupe de travail encadrant cette mission et un autre au sein d'IDEA ont cartographié toutes les étapes du trajet préliminaire. Nous demandons combien de temps dure chaque étape, ainsi que les causes de retard ou de gain de temps.

2.3.2 Structure de l'enquête

La recherche de la KU Leuven met l'accent sur les développements résidentiels, auxquels viennent s'ajouter des développements à usage mixte. IDEA adopte cette perspective pour adhérer le mieux possible à la recherche de la KU Leuven.

Avant de s'attaquer spécifiquement au trajet préliminaire, quelques questions permettent d'identifier le répondant et surtout l'entreprise qu'il représente. Elles ont trait à :

- ▶ la taille des entreprises ;
- ▶ le nombre d'unités de logement que l'entreprise produit annuellement ;
- ▶ la région au sein de laquelle l'entreprise est la plus active pour un type déterminé de projet ;
- ▶ le type d'environnement dans lequel l'entreprise est principalement active ;

- ▶ la question de savoir si la densité dans le nouveau développement est en moyenne supérieure (ou inférieure) à celle de la zone environnante.

Au début de l'enquête, les répondants doivent choisir le type de projet de construction et de développement pour lesquels ils souhaitent répondre aux questions. Comme dans l'étude de la KU Leuven, nous choisissons de ne pas décrire les expériences relatives au trajet préliminaire par entreprise de construction ou développeur. Les questions sont au contraire ventilées par type de projet de construction. En concertation avec la KU Leuven, nous discernons les 3 types suivants :

- ▶ lotissement ou construction d'habitat groupé avec principalement des maisons ;
- ▶ construction d'appartements ;
- ▶ développement avec programme mixte.

La KU Leuven a dégagé cette typologie sur la base des données de la recherche sur les permis. L'hypothèse est que l'on rencontre, pour chaque type de projet de construction, des problèmes différents au cours du trajet préliminaire.

Durant l'enquête, les répondants sont interrogés sur toutes les étapes de chaque phase du trajet préliminaire. L'enquête a été conçue de manière à ce que les questions dont la réponse est susceptible de différer en fonction du type de projet puissent, dans la mesure du possible, être approfondies. Le trajet préliminaire de l'enquête compte quatre phases :

1. phase d'acquisition ;
2. phase d'étude ;
3. phase de conception ;
4. phase de délivrance du permis.

2.4. Augmentation du taux de réponse

L'enquête est restée en ligne pendant 23 jours, du 10 mai au 1^{er} juin 2023. Le défi était de générer le taux de réponse le plus élevé possible. Le donneur d'ordre et IDEA Consult ont coopéré de manière intensive à cette fin, le donneur d'ordre acceptant d'encourager les membres à participer par ses propres canaux.

- ▶ Deux courriers électroniques de rappel ont été expédiés aux répondants après l'envoi de l'enquête.
- ▶ Un webinar, au cours duquel les répondants ont reçu plus d'informations et pu poser des questions, a aussi été organisé.
- ▶ Enfin, durant la dernière semaine de l'enquête, le donneur d'ordre a téléphoné aux répondants, de manière systématique.



3 / Résultats

3.1. Nombre de répondants

L'enquête a été envoyée à 1 503 adresses de courrier électronique. Celles-ci ont été fournies par le donneur d'ordre. Il s'agit d'une compilation de diverses listes de membres des participants au groupe de travail chargé d'encadrer l'étude. La liste a été filtrée sur la base des adresses de courrier électronique uniques et non pas des personnes. Un chevauchement était donc possible en ce qui concerne le nombre de personnes. Certaines d'entre elles, qui ont plusieurs adresses de courrier électronique, ont reçu deux fois l'enquête.

Comme celle-ci se concentre spécifiquement sur le secteur de la construction et de l'immobilier, et compte tenu de la complexité des questions ainsi que du temps requis pour répondre au questionnaire (+/- 30 minutes), l'objectif était de parvenir à 50 répondants. Nous considérons que ce taux de réponse pourrait nous procurer suffisamment d'informations pertinentes pour déterminer les principales tendances du trajet préliminaire. L'objectif a été atteint, 62 répondants ayant rempli l'enquête.

Résumé de l'enquête

Statut : **Clôturée**

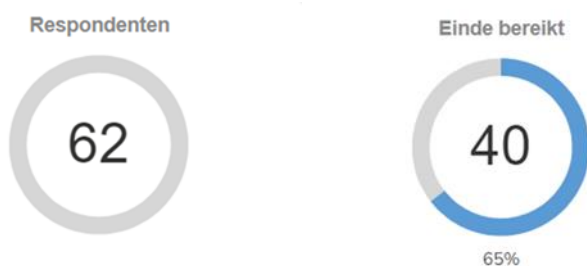
Disponibilité en ligne :	23 jours	Réponse partielle :	22 (35,5 %)
Durée moyenne de remplissage :	31 min 30 sec.	Retrait :	0 (0 %)
		Réponse complète :	40 (64,5 %)
		Total des répondants :	62

Panel

Nombre de contacts :	1 503	Clic sur un autre site :	6 (0,4 %)
Rejet :	33 (2,2 %)	Réponse partielle :	1 (100 %)
Refus :	37 (2,5 %)	Retrait :	0

Rappel (sans réponse) :	1 461 (97,2 %)	Réponse complète :	0
E-mail regardé :	931 (61,9 %)	Réponse :	1 (0,1 %)
Non-contacts			
Réponse :	61	Réponse partielle :	21 (34,4 %)
Page initiale consultée :	118	Retrait :	0
		Réponse complète :	40 (65,6 %)

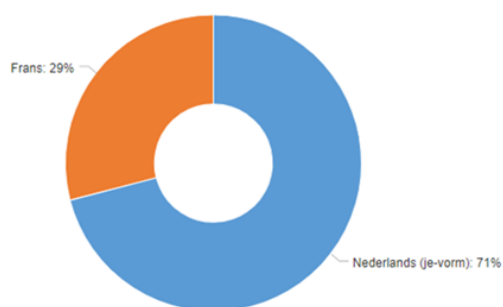
40 de ces 62 répondants ont rempli l'enquête jusqu'au bout.



Chaque fois qu'IDEA Consult ou le donneur d'ordre est intervenu en vue d'augmenter le taux de réponse, cela a entraîné un nouveau pic de réponses.



71 % des 62 répondants ont rempli la version néerlandaise de l'enquête. 29 % d'entre eux, la version française.



Lors de la description et de l'analyse des résultats, nous avons constaté, pour certaines étapes, que les résultats divergeaient de manière importante selon le type de projet : lotissements et construction d'habitat groupé, construction d'appartements et développement à usage mixte. Nous n'avons par contre pas noté de différences

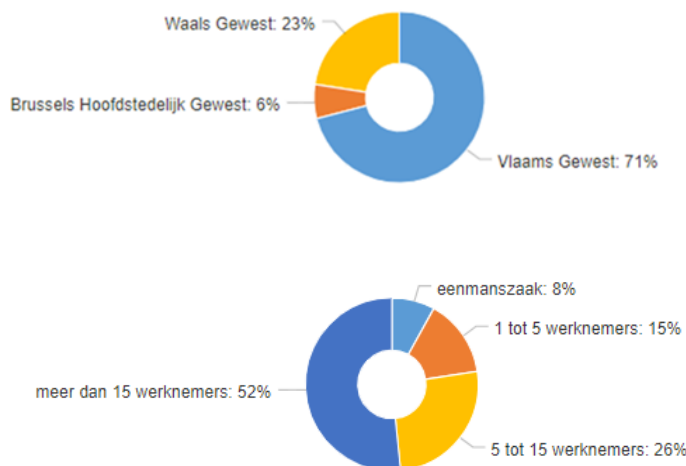
significatives entre la Région de Bruxelles-Capitale, la Région flamande et la Région wallonne, ni entre les répondants francophones et néerlandophones.

3.2. Identification des répondants

RÉSUMÉ

- ▶ Des entreprises de taille très différente : un quart sont assez petites tandis qu'un autre quart sont de très grandes entreprises qui commercialisent en moyenne plus de 100 unités de logement par an.
- ▶ Un tiers des répondants déclarent que leurs projets ont généralement une densité supérieure à celle de la zone environnante, et même un peu plus de la moitié pour les projets de développement à usage mixte.
- ▶ Plus de la moitié des répondants indiquent qu'ils réalisent des projets dans de petites zones urbaines. Un peu moins de la moitié sont également actifs dans les zones périphériques et le centre des villages. Seulement moins d'un quart disent être actifs dans de grandes zones urbaines !
- ▶ Plus de 70 % des entreprises interrogées sont principalement actives en Région flamande, 23 % principalement en Région wallonne et seulement 6 % principalement dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Des entreprises relativement petites mais aussi très grandes ont participé à l'enquête, ainsi qu'une série d'entreprises intermédiaires. L'enquête capte donc les tendances observées par des entreprises chargées de projets de toute taille. Plus de la moitié des répondants (52 %) sont des entreprises comptant plus de 15 travailleurs. Près des trois quarts des répondants déploient leurs projets en Région flamande.




N 62

N 62

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

Environ le quart (24 %) des répondants indiquent qu'ils commercialisent en moyenne moins de 10 unités de logement par an. Un peu plus du quart (27 %) commercialisent en moyenne plus de 100 unités de logement par an.

Ce sont les grandes entreprises qui se livrent au développement à usage mixte. Si l'on considère les développements à usage mixte, les répondants indiquent principalement qu'une moyenne de 50 à 100 unités de logement ou plus sont commercialisées chaque année.

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

N 62

Environ la moitié des répondants (55 %) déclarent que les projets sont principalement situés dans de petites zones urbaines. Les projets s'inscrivent souvent dans la revitalisation du centre.

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

N 62

De manière générale, un tiers des répondants indiquent que la densité résidentielle de leurs projets est généralement voire presque toujours supérieure à celle de la zone environnante. Si l'on considère les développements à usage mixte, cependant, plus de répondants indiquent que ce type de projet a une densité plus élevée que la zone environnante. Environ la moitié des répondants ayant souhaité répondre à l'enquête pour ce type de projet indiquent que ceux-ci ont généralement voire presque toujours une densité supérieure à celle de la zone environnante.

3.3. Identification du type de projet

RÉSUMÉ

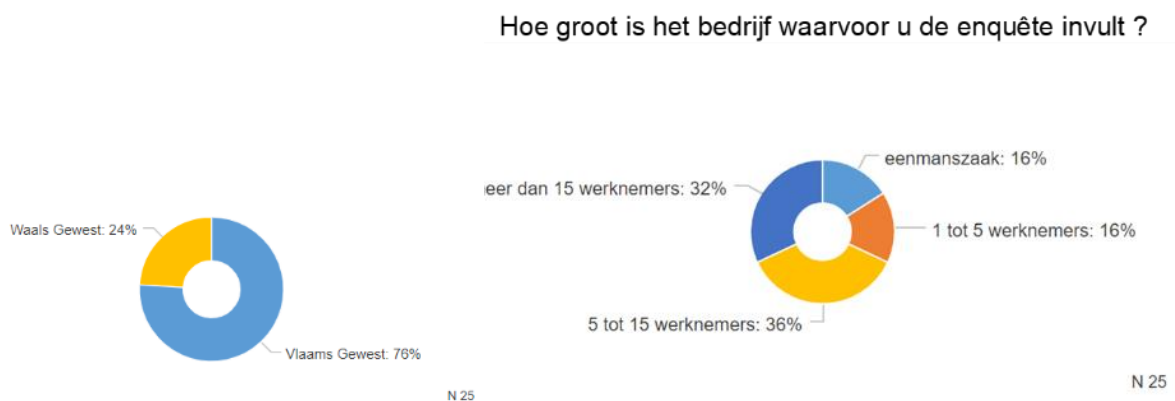
- ▶ Le plus grand nombre de répondants (40 %) ont rempli l'enquête sur les lotissements, 26 % sur la construction d'appartements et 34 % sur les développements à usage mixte. Voici l'image qu'ils dégagent des différents types de projets :
 - **Type de projet « lotissements »** : souvent des entreprises moins grandes (près d'un tiers sont des entreprises unipersonnelles ou comptant entre 1 et 5 travailleurs), surtout actives en Région flamande avec des projets principalement situés dans la périphérie ou ayant, à tout le moins, un effet de revitalisation du centre, et qui se traduisent moins souvent par une densité plus élevée que la zone environnante.

- **Type de projet « construction d'appartements »** : surtout de grandes entreprises (près de 70 % comptent plus de 15 travailleurs) actives en Région flamande, avec des projets le plus souvent situés dans de petites zones urbaines, le centre de villages ou des zones périphériques, et qui se traduisent souvent par une densité plus élevée que la zone environnante.
- **Type de projet « développements à usage mixte »** : mélange de petites et grandes entreprises, plus souvent francophones et actives dans d'autres régions que la Flandre, avec des projets principalement situés dans de petites zones urbaines, mais aussi ailleurs, et qui se traduisent régulièrement par une densité plus élevée que la zone environnante.

Le plus grand nombre de répondants (40 %) remplissent l'enquête dans le cadre du développement de lotissements, environ 26 % dans le cadre de la construction d'appartements, et 34 % dans celui d'un développement mixte.

3.3.1 Type de projet « lotissements »

Si l'on considère les lotissements, environ trois quarts des répondants sont actifs en Région flamande. Il s'agit principalement de moyennes et grandes entreprises, mais une part relativement plus importante des répondants représentent des entreprises unipersonnelles ou de petites entreprises. Les tailles de ce type de projet varient très fortement. Les projets de lotissement sont souvent situés en périphérie ou ont, à tout le moins, un effet de revitalisation du centre (on les retrouve dans le centre de villages ou dans de petites zones urbaines). Ils sont plus souvent localisés en périphérie que les deux autres types de projets.








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

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

N 25

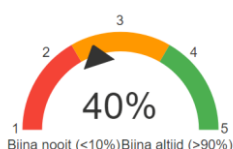
In welke omgeving is dit type van projecten meestal gelegen ?

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

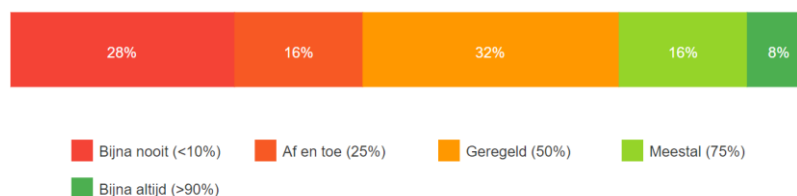
N 25

Il ressort par ailleurs de l'enquête que, si l'on considère les lotissements, la densification est limitée. 44 % des répondants déclarent ainsi que la densité n'est jamais ou seulement parfois plus élevée que dans la zone environnante.

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



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

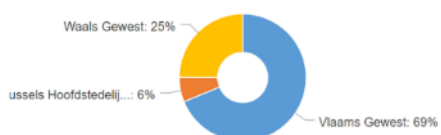


N 25

3.3.2 Type de projet « construction d'appartements »

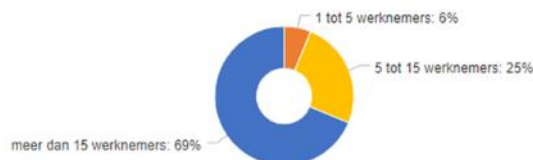
Les répondants à l'enquête sont à nouveau principalement actifs en Région flamande (69 %), mais la part présente dans les deux autres régions est plus élevée que pour les projets de lotissement ou d'habitat groupé. Ici, les répondants représentent principalement de plus grandes entreprises, comptant plus de 15 travailleurs (69 %). Un certain nombre d'entreprises commercialisent toutefois une petite quantité d'unités de logement de ce type (moins de 20 appartements par an pour près d'un tiers d'entre elles). Les projets sont principalement situés dans les petites zones urbaines, le centre des villages ou la périphérie. Dans le cadre de ce type de projet, la densité n'est pas supérieure à celle de la zone environnante dans une minorité de cas.

In welk gewest bent u vooral actief met uw projecten ?








N 16

Hoe groot is het bedrijf waarvoor u de enquête invult ?








N 16

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

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

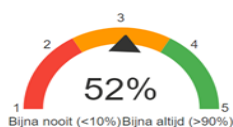
N 16

In welke omgeving is dit type van projecten meestal gelegen ?

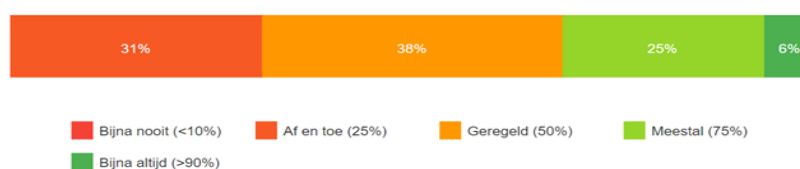
	Aantal	% van de antwoorden	%
Kleinstedelijk gebied	10		63%
Dorpskern	8		50%
Randstedelijk gebied	7		44%
Grootstedelijk gebied	4		25%
Buitengebied	2		13%

N 16

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



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



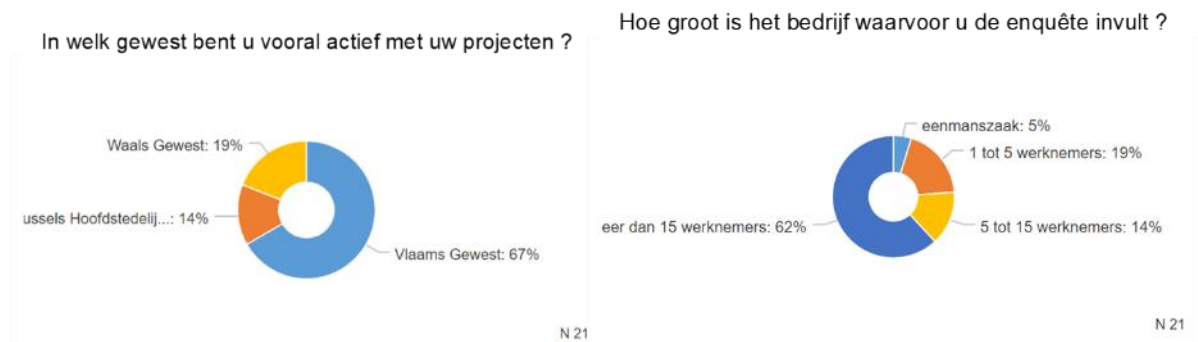
N 16

3.3.3 Type de projet « développements à usage mixte »

À nouveau, la majorité des répondants pour ce type de projet sont actifs en Région flamande. Toutefois, des trois types de projets, c'est celui pour lequel le plus de répondants francophones ont répondu. C'est aussi le type de projet concernant lequel les répondants indiquent le plus souvent qu'ils sont principalement actifs dans la Région de Bruxelles-Capitale et la Région wallonne. Pour ce type de projet, les répondants représentent aussi majoritairement de grandes entreprises. Notons toutefois la proportion relativement importante de petites entreprises (19 % des répondants).

Il ressort de l'enquête qu'il s'agit principalement de développements à plus grande échelle. 62 % des répondants évoquent de 50 à plus de 100 unités de logement. Il s'agit, le plus souvent, de projets dans de petites zones urbaines (environ 71 % de réponses dans ce sens). Des projets sont toutefois aussi développés ailleurs. Des trois types de projets, ce sont les développements à usage mixte qui sont les plus fréquents dans les grandes zones

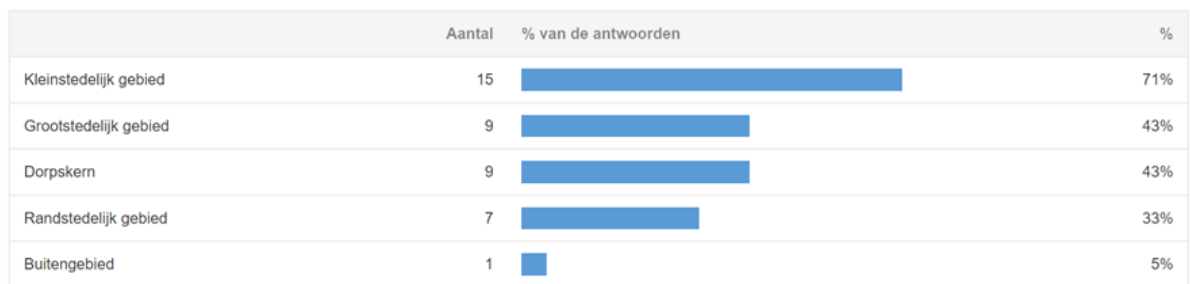
urbaines. La densification est également plus fréquente dans ce type de projet : environ la moitié des répondants (53 %) déclarent qu'il se caractérise généralement ou presque toujours par une densification.



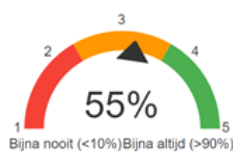
Kan u aangeven hoeveel wooneenheden uw bedrijf gemiddeld per jaar commercialiseert binnen dit type van projecten ?



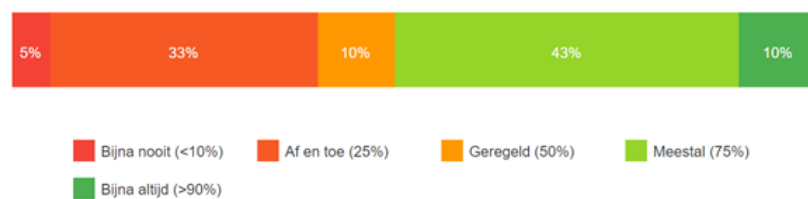
In welke omgeving is dit type van projecten meestal gelegen ?



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



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



3.4. Phase 1/4 : phase d'acquisition

RÉSUMÉ

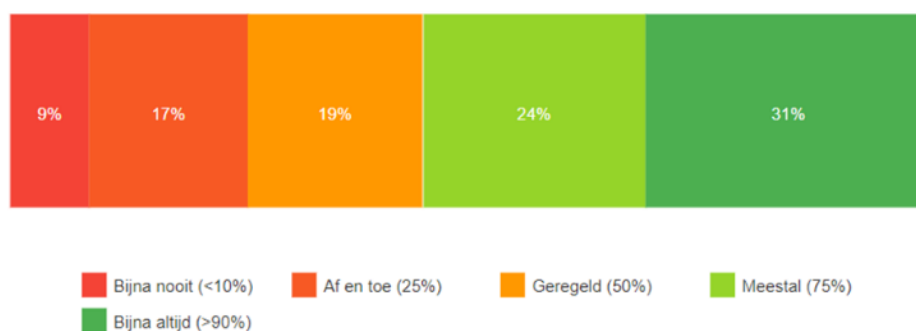
- Il n'y a, de manière générale, pas de différences majeures entre les types de projets pendant la phase d'acquisition.

- ▶ Dans tous les types de projets, la réputation en matière d'urbanisme des autorités locales influe fortement sur le choix de réaliser ou non des projets dans la commune concernée.
- ▶ Les propriétaires-vendeurs n'ont généralement pas de vision réaliste des projets envisageables sur le terrain qu'ils vendent. Ils ne contactent que rarement ou jamais l'autorité délivrante.
- ▶ Les risques et les coûts qui sont susceptibles de surgir, de diverses manières, durant le trajet préliminaire sont, dans la mesure du possible, pris en compte par les lotisseurs et les développeurs lors de l'acquisition de nouveaux terrains destinés au développement de projets.
- ▶ Un droit de préemption (réglementaire) a généralement pour conséquence que des conditions suspensives s'appliquent à l'offre formulée pour un terrain destiné au développement d'un projet.
- ▶ L'estimation de l'impact temporel d'un tel droit de préemption varie selon le type de projet :
 - **type de projet « lotissements »** : entre 3 et 6 mois pour la majorité des répondants.
 - **type de projet « construction d'appartements »** : entre 6 et 12 mois pour la majorité des répondants.
 - **type de projet « développements à usage mixte »** : entre 6 mois et 2 ans pour la majorité des répondants.

3.4.1 Examen des possibilités de projet

Les réponses divergent concernant le rôle de la réputation en matière d'urbanisme de l'autorité locale dans la phase d'acquisition de projets. Pour le type de projet « développements à usage mixte », 65 % des répondants indiquent que la réputation en matière d'urbanisme joue généralement ou presque toujours un rôle. Plusieurs participants au groupe de travail ont indiqué qu'une mauvaise réputation en matière d'urbanisme avait pour conséquence qu'ils ne réalisaient plus de projets dans ces communes.

Pour les 3 types de projets : la réputation en matière d'urbanisme de l'autorité locale du lieu où un projet est envisagé influe-t-elle sur l'examen des possibilités de projet ?



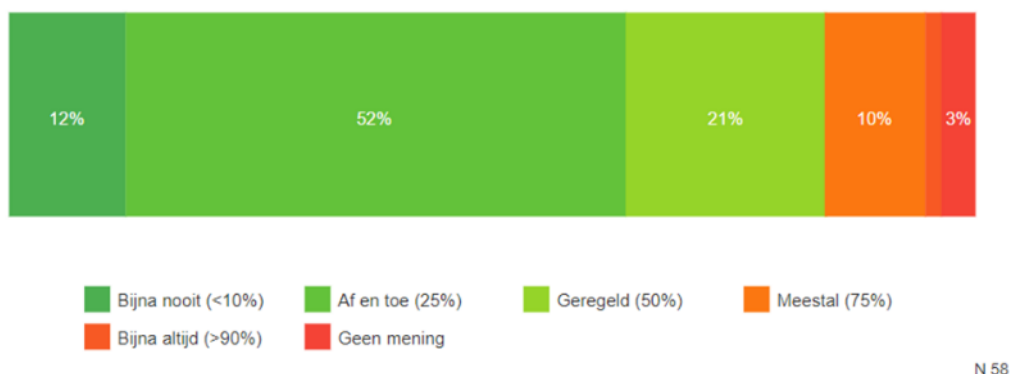
N 58

3.4.2 Négociation avec le propriétaire

La plupart des répondants indiquent que les propriétaires n'ont guère d'idée réaliste de ce qui est envisageable sur le terrain où un projet est considéré. Si l'on considère les « développements à usage mixte », presque tous les répondants indiquent que les propriétaires n'ont pas d'idée réaliste de ce qui est envisageable sur leur terrain pour un tel type de projet. Concernant la construction d'appartements et les lotissements, environ les trois quarts

des répondants indiquent que les propriétaires n'ont pas d'idée réaliste de ce qui est envisageable sur leur terrain.

Pour les 3 types de projets : dans quelle mesure les propriétaires ont-ils une idée réaliste de ce qui est envisageable sur leur terrain dans ce type de projet ?






Environ 61 % des répondants indiquent également que les propriétaires ont très peu de contacts avec l'autorité délivrante concernant ce qui est envisageable sur leur terrain. C'est dans le cadre des développements à usage mixte que les propriétaires fonciers ont le moins de contacts avec les autorités. Ils sont un peu plus nombreux pour les lotissements et plus encore pour la construction d'appartements.

Les différents risques et coûts afférents aux 3 types de projets sont généralement voire presque toujours (72 % des répondants) pris en compte lors de l'achat du terrain. Ce pourcentage est légèrement inférieur à 64 % pour les lotissements. Il est plus élevé en ce qui concerne la construction d'appartements. Pour les développements à usage mixte, enfin, il se situe entre les 2 autres types de projets.

3.4.3 Site de projet avec droit de préemption

Comme on le voit ci-dessous, la majorité (64 %) des répondants prévoient, pour les 3 types de projets, une condition suspensive à l'achat d'un site de projet lorsque l'autorité locale dispose d'un droit de préemption.

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

N 58

La plupart des répondants (32 %) déclarent qu'un trajet de négociation relatif au droit de préemption rallonge de 3 à 6 mois la phase d'acquisition. Si l'on décompose par type de projet (voir ci-dessous), on constate que la durée s'allonge en fonction de la complexité du type de projet, et qu'elle peut aller jusqu'à 2 ans pour les projets à usage mixte. Les réponses ne diffèrent pas significativement selon la région dans laquelle les répondants sont principalement actifs. En moyenne pondérée, on peut estimer qu'un tel trajet dure au moins 8 mois.

POUR LES 3 TYPES DE PROJETS

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

N 47

LOTISSEMENTS

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

N 16

CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS

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

N 12

DÉVELOPPEMENT À USAGE MIXTE

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

N 19

3.5. Phase 2/4 : phase d'étude

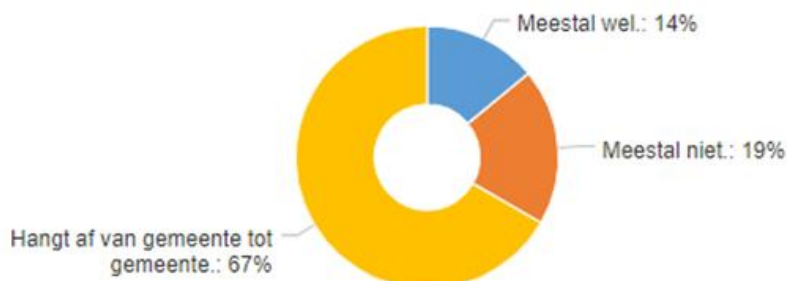
RÉSUMÉ

- ▶ La disponibilité et l'accessibilité des contraintes urbanistiques varient fortement d'une commune à l'autre. Celles-ci sont par ailleurs souvent perçues comme étant insuffisamment claires. Le temps nécessaire pour clarifier ces contraintes varie selon le type de projet, mais représente toujours une part importante de la durée totale du trajet préliminaire :
 - **type de projet « lotissements »** : de 6 à 12 mois.
 - **type de projet « construction d'appartements »** : souvent entre 1 et 2 ans.
 - **type de projet « développements à usage mixte »** : variable.
- ▶ Il est de pratique courante de soumettre les hypothèses de projet retenues à l'autorité délivrante. C'est particulièrement vrai pour les lotissements. Il en va moins fréquemment ainsi pour les développements à usage mixte. C'est dans ce type de projet que les autorités prennent le plus de temps pour répondre aux questions sur la faisabilité des hypothèses du projet (> 1 mois). Cela prend un peu moins de temps pour les lotissements. Les autorités répondent plus vite aux questions de faisabilité lorsque celles-ci portent sur la construction d'appartements.
- ▶ 20 % des répondants disent ne pas avoir la garantie d'un point de contact clair. Cela varie fortement d'une commune à l'autre.
- ▶ Ils dénoncent aussi le fait que l'autorité délivrante ne donne pas de réponse dépourvue d'ambiguïté. Cela a non seulement un impact significatif sur la durée du trajet préliminaire, mais aussi sur les dépenses, sur la relation avec le vendeur, etc., étant donné que les propositions doivent être retravaillées à multiples reprises.
- ▶ En ce qui concerne les lotissements et la construction d'appartements, la première étude de rentabilité financière est réalisée dans un délai relativement bref. Cela prend toutefois plus de temps pour les développements à usage mixte. Dans la plupart des cas, les ambiguïtés et les risques liés à l'obtention du permis sont pris en compte, généralement en coopération avec le concepteur désigné. Lorsqu'un achat est effectué sans condition suspensive de délivrance des permis, une prime de risque est intégrée pratiquement de manière automatique lors de la détermination du prix d'achat ou de la marge. Les réponses vont de 5 à 30 % (avec une moyenne pondérée de 16,25 %).
- ▶ Les droits réels sont obtenus plus rapidement pour les lotissements (< 6 mois) que pour la construction d'appartements et les projets à usage mixte (plutôt 6 à 12 mois).
- ▶ Les répondants indiquent qu'eux-mêmes et les vendeurs sont beaucoup plus prudents aujourd'hui qu'il y a 15 ans. Ils le justifient principalement par l'incertitude du trajet de délivrance du permis, liée à son acceptation par l'autorité délivrante et/ou les riverains. Les conditions suspensives sont généralisées. S'il faut agir rapidement, le calcul est effectué sur la base d'un minimum réalisable. Le type de droit réel dépend toutefois fortement du vendeur.

3.5.1 Préparation d'une étude de faisabilité¹

Pour les 3 types de projets, une grande majorité des répondants (67 %) indiquent que les contraintes/prescriptions urbanistiques ne sont pas suffisamment disponibles dans toutes les communes.

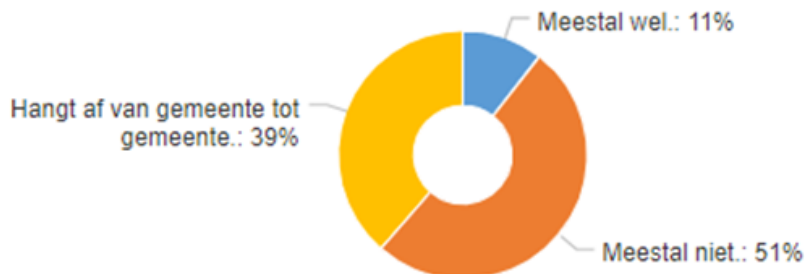
Pour les 3 types de projets : les contraintes ou les prescriptions urbanistiques sont-elles suffisamment disponibles pour ce type de projet ?



N 57

La majorité des répondants affirment que les contraintes/prescriptions urbanistiques ne sont pas suffisamment claires.

Pour les 3 types de projets : les contraintes ou les prescriptions urbanistiques pour ce type de projet sont-elles suffisamment claires pour que vous puissiez vous mettre au travail immédiatement et sans être confronté à des contradictions ?



N 57

Le manque de clarté des contraintes urbanistiques a une incidence négative considérable sur la durée du trajet préliminaire. Les retards encourus varient fortement et ne peuvent pas être directement associés à un type de projet. Aucun répondant n'indique que l'incidence négative sur la durée du trajet préliminaire est inférieure à trois mois. En moyenne pondérée, on peut estimer celle-ci à au moins 13 mois.

¹ Nous considérons l'étude de faisabilité comme un examen préliminaire, dans les grandes lignes, de la faisabilité du projet en matière d'urbanisme et de rentabilité.

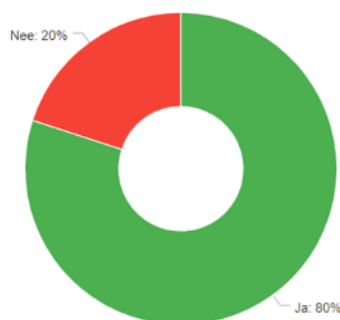
Pour les 3 types de projets : dans quelle mesure le manque de clarté des contraintes urbanistiques a-t-il une incidence négative sur la durée du trajet préliminaire ? À combien évaluez-vous celle-ci en moyenne ?

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

N 28

Dans le cadre d'une étude de faisabilité, l'autorité délivrante est systématiquement contactée, selon une grande partie des répondants, en vue de lui soumettre les hypothèses sur les possibilités de développement (80 % des répondants). Les réponses coïncident plus ou moins à cet égard pour les trois types spécifiques de projets.

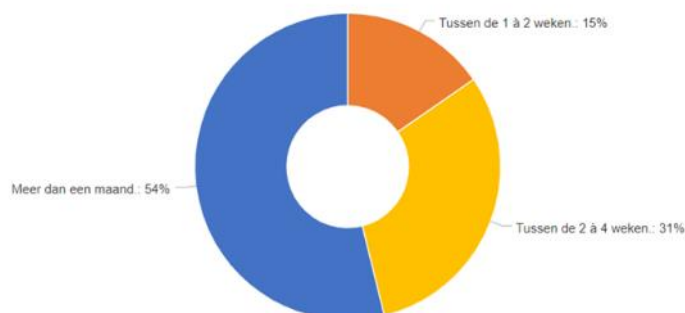
Pour les 3 types de projets : l'autorité délivrante est-elle systématiquement contactée dans le cadre de l'étude de faisabilité en vue de lui soumettre les hypothèses sur les possibilités de développement ?



N 55

L'autorité délivrante répond généralement aux questions de faisabilité dans un délai compris entre 2 et 4 semaines (36 %) ou plus d'un mois (43 %). Celui-ci semble augmenter en fonction de la complexité du projet. Si l'on considère la construction d'appartements, ce délai est principalement compris entre 2 et 4 semaines. Dans le cas de développements à usage mixte, le délai dépasse un mois.

Pour les 3 types de projets : dans quel délai moyen les autorités délivrantes répondent-elles, pour ce type de projet, aux questions de faisabilité ?

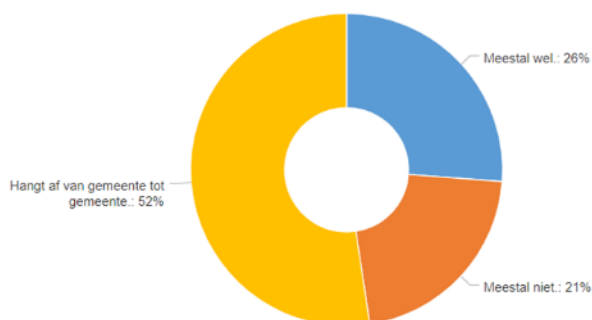


N 13

Les répondants ont constaté de fortes différences entre les petites et les grandes villes et communes. La réponse est beaucoup plus rapide dans les petites communes que dans les grandes villes.

La plupart des répondants (52 %) déclarent que l'autorité délivrante ne dispose pas, dans toutes les communes, d'un point de contact clair auquel le projet peut être soumis.

Pour les 3 types de projets : l'autorité délivrante dispose-t-elle d'un point de contact clair auquel le projet peut être soumis pour ce type de projet ?



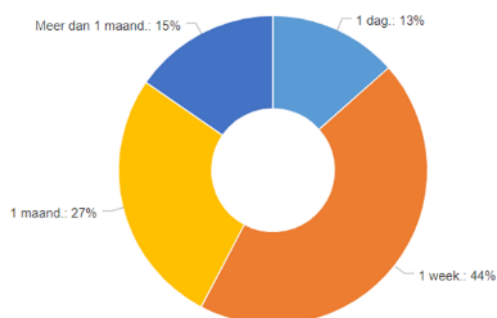
N 42

3.5.2 Préparation d'une étude de rentabilité financière

En moyenne, les répondants consacrent une semaine à un mois (71 %) à la préparation de la première étude de rentabilité financière. On relève cependant des différences entre les types de projet .

- ▶ Type de projet « lotissements » : 1 semaine (70 %).
- ▶ Type de projet « construction d'appartements » : 1 semaine à un mois.
- ▶ Type de projet « développements à usage mixte » : un mois en moyenne (41 %).

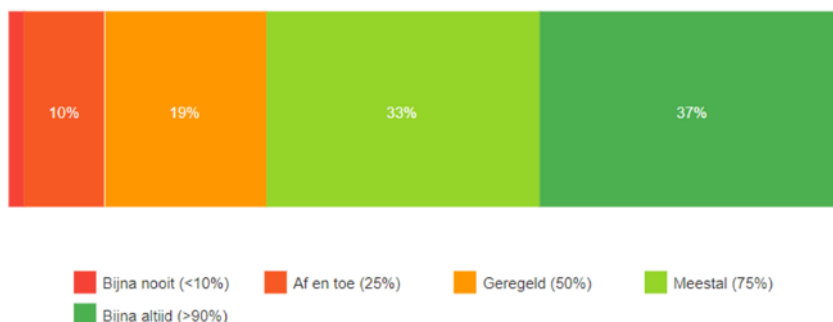
Pour les 3 types de projets : quel est, en moyenne, le temps consacré à la préparation de la première étude de rentabilité financière pour ce type de projet ?



N 52

Une majorité de répondants (70 %) indiquent qu'ils tiennent généralement ou presque toujours compte des ambiguïtés ou des risques liés à ce qui est permis d'un point de vue urbanistique dans le cadre de l'examen de la faisabilité financière.

Pour les 3 types de projets : dans quelle mesure la faisabilité financière de ce type de projet tient-elle compte des ambiguïtés ou des risques liés à ce qui est permis d'un point de vue urbanistique ?



N 52

La plupart des répondants (55 %) indiquent que cette évaluation repose à la fois sur leur propre expérience et sur celle des partenaires (comme les auteurs de projets urbanistiques ou les architectes).

Pour les 3 types de projets : dans quelle mesure cette évaluation repose-t-elle sur l'expérience du répondant ou sur celle d'un partenaire (comme les auteurs de projets urbanistiques ou les architectes) ?

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

N 51

3.5.3 Constitution d'un droit réel

Un droit réel est habituellement obtenu entre 6 et 12 mois après le premier contact avec le propriétaire (selon 39 % des répondants). Nous constatons toutefois des différences entre les types de projets. En ce qui concerne les lotissements, il faut un maximum de six mois, selon une majorité de répondants. C'est dans le cas des développements à usage mixte que cela prend le plus de temps. En moyenne pondérée, on peut estimer que la constitution d'un droit réel dure au moins 9 mois.

POUR LES 3 TYPES DE PROJETS

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





N 51

LOTISSEMENTS

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

N 19

CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS

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

N 15

DÉVELOPPEMENT À USAGE MIXTE

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

Une grande majorité des répondants (85 %) indiquent qu'ils n'adoptent plus de position foncière, en fonction du caractère réalisable des projets, de la même manière qu'il y a 15 ans. On est plus prudent aujourd'hui qu'on ne l'était alors. Plusieurs répondants indiquent que les conditions suspensives deviennent de plus en plus la norme lors de l'achat de terrains destinés à des projets. Lorsqu'il s'impose d'agir rapidement, les calculs sont effectués sur la base d'un minimum réalisable.

3.6. Phase 3/4 : phase de conception

RÉSUMÉ

- ▶ Le choix d'un concepteur est plus fréquent pour la construction d'appartements et les développements à usage mixte que pour les lotissements. Cela s'explique notamment par l'existence

de concours dans les premiers cas. Dans le cadre de la construction d'appartements, cela a clairement une incidence positive sur le trajet préliminaire et celui de délivrance des permis.

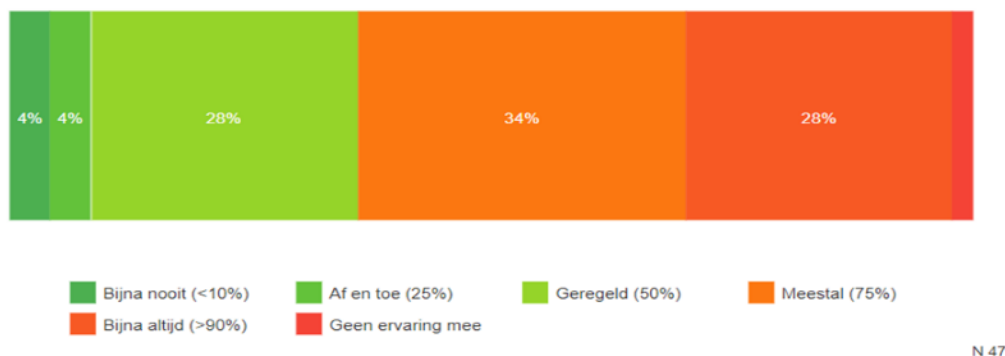
- ▶ La constitution d'un organe de concertation permanent avec l'autorité délivrante n'est pas fréquente. On l'observe le plus souvent dans le cas des lotissements. Cependant, c'est dans le cadre de la construction d'appartements que les répondants estiment que l'incidence sur le bon déroulement du trajet préliminaire et celui de délivrance des permis est la plus forte. Des gains de temps de 3 à 6 mois sont les plus habituels.
- ▶ Des conventions de reconversion de friches industrielles (« brownfieldconvenant ») sont plus fréquemment conclues dans le cadre des projets à usage mixte (uniquement applicable en Région flamande). Les répondants indiquent que la conclusion de telles conventions est un processus chronophage et que cela ne permet pas toujours de gagner beaucoup de temps.
- ▶ Un plan directeur (« masterplan ») est régulièrement préparé pour la construction d'appartements et les projets à usage mixte. C'est pour les lotissements que le temps consacré à l'élaboration d'un plan directeur est le plus long (plus d'un an, pour plus d'un tiers des répondants). Il est le plus court pour la construction d'appartements (moins de 6 mois, pour environ 80 % des répondants). Si l'on considère les projets à usage mixte, les réponses se situent entre les deux autres types de projets (entre 6 et 12 mois pour près de deux tiers des répondants).
- ▶ Il ressort de l'enquête que la préparation d'une esquisse prend moins de temps pour les lotissements et la construction d'appartements que pour les projets à usage mixte. En moyenne pondérée, on peut estimer qu'elle prend au moins 5 mois.
- ▶ Le programme de construction est, par ailleurs, généralement défini conformément aux directives de l'autorité délivrante (en particulier en ce qui concerne la construction d'appartements). Lotisseurs et développeurs estiment toutefois régulièrement que les directives établies par l'autorité délivrante ne sont pas suffisamment dépourvues d'ambiguïté. Selon les répondants, ce problème est principalement imputable à un défaut de coordination entre les services administratifs.
- ▶ C'est dans les projets à usage mixte que les trajets de participation sont les plus courants. Ils le sont moins dans le cadre des lotissements, bien que l'incidence positive sur la fluidité du trajet préliminaire et celui de délivrance des permis soit plus importante. Les délais s'en trouvent par contre prolongés plutôt que raccourcis.
- ▶ L'utilisation temporaire joue principalement un rôle dans les projets à usage mixte. Elle permet plutôt, dans ce cas, de gagner du temps dans le trajet préliminaire et celui de délivrance des permis.
- ▶ Les répondants indiquent que des processus clairs pour obtenir des avis préliminaires font largement défaut ou varient selon les communes. Ils font part de meilleurs processus dans le cadre des projets à usage mixte.
- ▶ Les avis sont partagés sur les réunions de projet. Si l'on considère la construction d'appartements, les répondants sont largement positifs concernant cet instrument. Les réponses sont le moins positives pour les lotissements. Les doutes des répondants sont inspirés par le caractère non-contraignant et chronophage de cet instrument, ainsi que par le risque de générer encore plus d'opinions et de complexité. L'espace de dialogue qu'il génère entre les initiateurs du projet et les services fortement impliqués est perçu comme quelque-chose de positif.
- ▶ Dans le cadre de la construction d'appartements et des lotissements, une plus grande part des répondants témoignent d'une attitude constructive de l'autorité délivrante à l'égard des initiateurs et de leurs conseillers. En général, cependant, cela varie fortement de commune à commune.

- ▶ Environ 50 % des répondants indiquent qu'il faut 3 à 5 concertations avec l'autorité délivrante dans le cadre d'un trajet préliminaire. Pour 25 % des répondants, le nombre de concertations est encore supérieur. La durée du trajet de concertation dépasse les 6 mois pour deux tiers des répondants. Dans le cas des lotissements, plus de 40 % des répondants indiquent qu'il dure plus d'un an.
- ▶ Simultanément, plus de 50 % des répondants déclarent que, en sus de l'autorité délivrante, 3 à 5 autres intervenants doivent être contactés au cours du trajet préliminaire. 40 % des répondants en comptent plus de 5. Les projets à usage mixte, en particulier, requièrent plus de contacts avec diverses parties.
- ▶ Plusieurs répondants indiquent qu'ils obtiennent des réponses contradictoires de différentes instances. Ce cas de figure est plus fréquent dans les projets à usage mixte. Clarifier les réponses contradictoires prend du temps : souvent entre 3 et 6 mois, mais régulièrement plus longtemps, en particulier pour les projets à usage mixte.
- ▶ Les répondants soulignent la recours régulier à des critères difficiles à objectiver (comme la capacité de la zone environnante) lors de la formulation d'avis préliminaires (moins dans le cadre de la construction d'appartements). Selon les répondants, les chambres de qualité ne semblent pas toujours remédier à ce problème.
- ▶ Il arrive que les autorités délivrantes souhaitent associer leurs propres plans/programmes à des projets. On observe le plus souvent ce phénomène dans le cadre de projets à usage mixte. Il s'agit souvent d'un processus chronophage. Plus de 40 % des répondants évoquent une prolongation de 6 à 12 mois du trajet préliminaire. Cette extension dépasse même 1 an, pour un tiers des répondants.
- ▶ Ces plans/programmes sont régulièrement imposés au projet de construction comme une charge d'urbanisme. Les charges d'urbanisme semblent rarement connues dès le début du processus. Elles deviennent progressivement claires, en particulier en ce qui concerne la construction d'appartements et les projets à usage mixte.
- ▶ Les négociations au cours du trajet préliminaire conduisent souvent à des densités résidentielles plus faibles. C'est le plus souvent le cas pour les développements à usage mixte. Il en va le moins souvent ainsi pour les lotissements. On évoque des diminutions de 10 à 25 % dans près des trois quarts des cas, pour les différents types de projets de construction.
- ▶ Les développeurs les anticipent régulièrement (en demandant des densités plus élevées), même si cela risque de prolonger le trajet préliminaire (le plus souvent de 3 à 6 mois). Selon les répondants, cela n'a guère d'incidence sur les objections durant le trajet d'obtention de permis, qui reposent plutôt sur des principes.
- ▶ Les répondants confirment que des trajets préliminaires bien élaborés contribuent régulièrement à une fluidification du trajet de délivrance du permis. Plus de 50 % des répondants relèvent que le trajet préliminaire ne conduit pas à des accords préliminaires officiels. Il en va tout particulièrement ainsi en ce qui concerne les lotissements. Le certificat d'urbanisme n° 2 n'est plus que rarement utilisé. Les projets à usage mixte en font le moins usage. Les répondants essaient plutôt d'obtenir des accords verbaux ou écrits (par courrier électronique). Ils obtiennent parfois un avis du collègue.
- ▶ Pour les répondants, les principales pierres d'achoppement du trajet préliminaire sont les suivantes :
 - l'opposition entre les fonctionnaires et les politiciens, qui ne sont pas sur la même longueur d'onde ;
 - une politique ad hoc sans règles ni vision claires ;
 - des avis préliminaires qui ne sont pas toujours suivis pendant la procédure de délivrance des permis.

3.6.1 Composition de l'équipe de conception

62 % des répondants ont indiqué que la composition stratégique de l'équipe de conception (réputation générale, familiarité avec les autorités locales...) joue souvent ou presque toujours un rôle dans les projets en phase de conception.

Pour les 3 types de projets : dans quelle mesure la composition stratégique de l'équipe de conception joue-t-elle un rôle dans ces types de projets (réputation générale, familiarité avec les autorités locales...) ?



La majorité des répondants (80 %) ne recourent presque jamais ou seulement parfois à un concours pour la conception du projet. Ils sont 94 % pour les lotissements et 85 % pour la construction d'appartements. En ce qui concerne les développements à usage mixte, 65 % des répondants indiquent que de tels concours ne sont presque jamais ou seulement parfois organisés.

Les répondants ont des avis partagés sur le fait que la désignation d'une équipe de conception au moyen d'un concours favorise la fluidité du trajet préliminaire et de celui de délivrance des permis. Elle est plus appréciée dans le cadre de la construction d'appartements et des développements à usage mixte et n'a pratiquement pas d'incidence en ce qui concerne les lotissements (dans le cadre desquels la conception est moins importante).

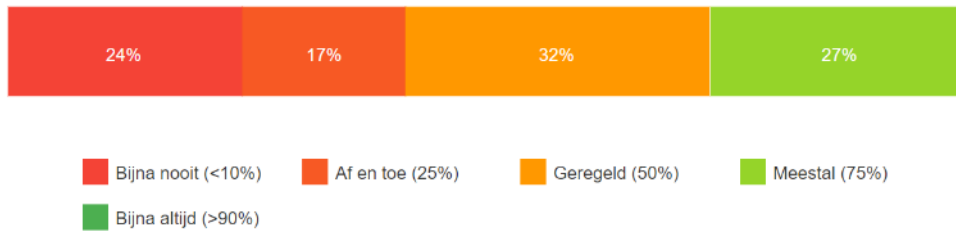
3.6.2 Composer un organe de concertation

La composition d'un organe permanent de concertation entre le développeur et l'autorité délivrante joue un rôle pour plus d'un tiers des répondants. Cette réponse est plus fréquente en ce qui concerne les lotissements et les projets à usage mixte.

Une partie des répondants témoignent positivement du recours à un organe de concertation entre le développeur et l'autorité délivrante. Particulièrement pour la construction d'appartements, un plus grand nombre de répondants déclarent que cela a plus souvent une incidence positive sur le bon déroulement du trajet préliminaire et/ou de celui de délivrance des permis. C'est pour les projets à usage mixte que la proportion de répondants qui évaluent cet aspect de manière positive est la plus faible.

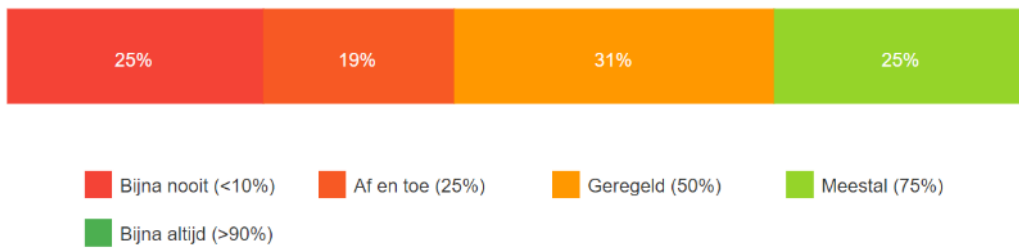
POUR LES 3 TYPES DE PROJETS

La mise en place d'un organe de concertation a-t-elle une incidence sur le bon déroulement du trajet préliminaire et/ou de celui de délivrance des permis ?



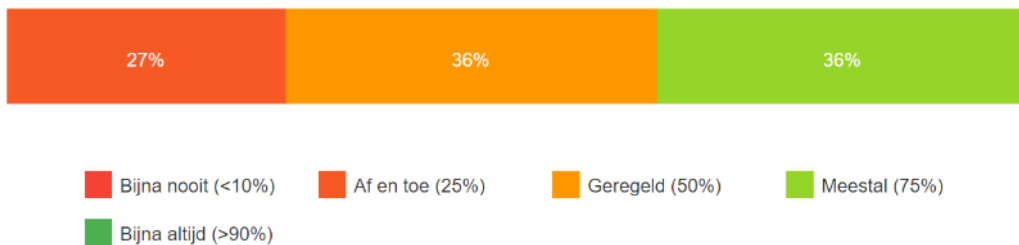
N 41

LOTISSEMENTS



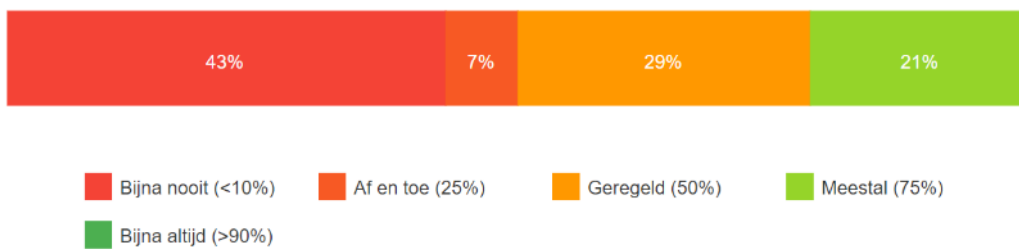
N 16

CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS







N 11

DÉVELOPPEMENT À USAGE MIXTE



N 14

42 % des répondants indiquent que la mise en place d'un organe permanent de concertation permet un gain de temps moyen de 3 à 6 mois. Près de 30 % des répondants ont relevé que le gain de temps pouvait atteindre 12 mois. En moyenne pondérée, on peut supposer un gain de temps approximatif de 5 mois.

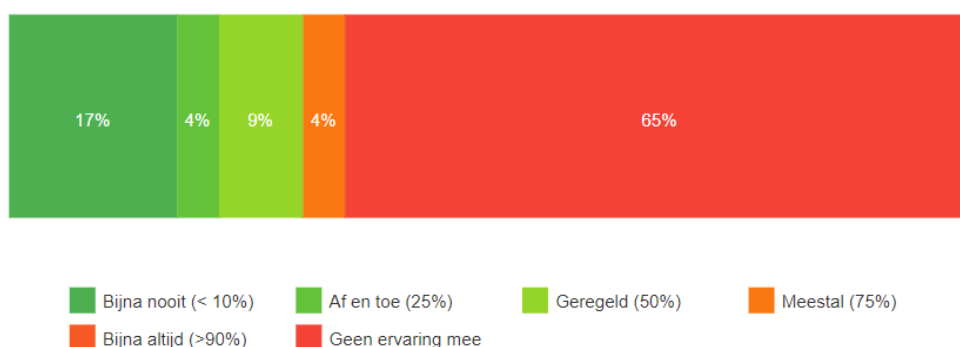
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	8		26%
Tussen de 3 en 6 maanden.	13		42%
Tussen de 6 en 12 maanden.	9		29%
Tussen 1 en 2 jaar.	1		3%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 31

3.6.3 Conclusion d'une convention de reconversion des friches industrielles (uniquement en Région flamande)

65 % des répondants ont déclaré ne pas avoir d'expérience en matière de conventions de reconversion des friches industrielles. Cet instrument n'existe qu'en Région flamande. Selon les répondants, il est plus souvent utilisé dans le cadre de développements à usage mixte. Les répondants indiquent que la conclusion d'une telle convention est chronophage et qu'elle permet rarement de réaliser les économies de temps escomptées. En moyenne pondérée, on peut estimer que le gain de temps est de 8 mois.

La conclusion d'une convention de reconversion des friches industrielles s'applique-t-elle parfois à ces types de projets ?

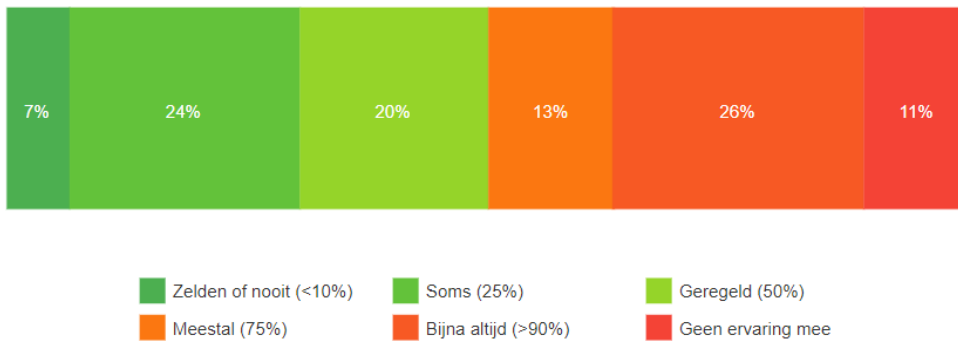


N 23

3.6.4 Préparation d'un plan directeur ou d'une esquisse

Pour 31 % des répondants, la préparation d'un plan directeur n'est presque jamais ou seulement parfois de mise. Si l'on considère les projets à usage mixte, 50 % des répondants ont indiqué recourir souvent ou presque toujours à cet outil.

Une sorte de plan directeur est-il préparé dans ces types de projets ?



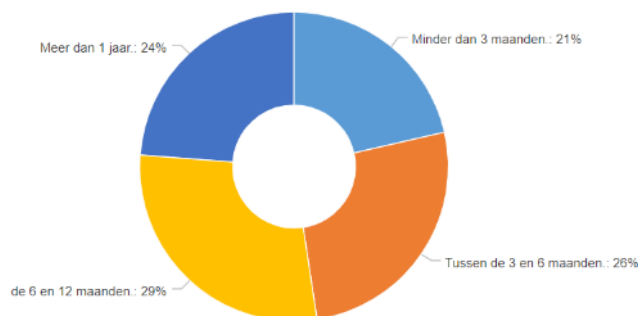
N 46

Le temps que prend la préparation d'un plan directeur varie fortement, en fonction du type de projet :

- ▶ **Type de projet « lotissements »** : 36 % des répondants indiquent que cela prend plus d'un an.
- ▶ **Type de projet « construction d'appartements »** : 43 % des répondants indiquent que cela prend entre 3 et 6 mois.
- ▶ **Type de projet « développements à usage mixte »** : 64 % indiquent que cela prend entre 6 et 12 mois.

En moyenne pondérée, on peut estimer que la préparation d'un plan directeur prend au moins 7 mois.

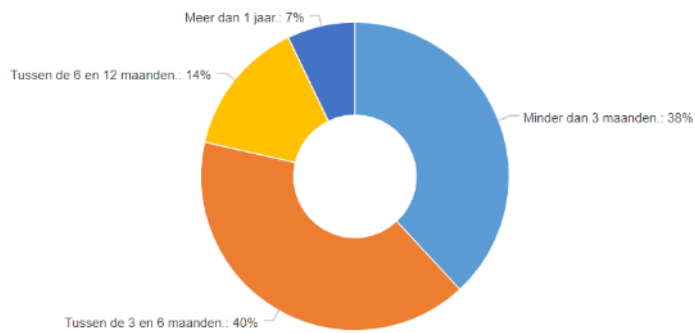
Pour les 3 types de projets : combien de temps faut-il, en moyenne, pour préparer un plan directeur ?



N 42

Pour 78 % des répondants, l'élaboration d'une esquisse peut requérir jusqu'à 6 mois. Plus le type de projet est complexe, plus c'est long. Environ la moitié des répondants indiquent qu'il faut en moyenne moins de 3 mois pour élaborer une esquisse pour la construction d'appartements et pour les lotissements. Concernant les développements à usage mixte, un peu plus de la moitié des répondants indiquent que cela prend entre 3 et 6 mois. En moyenne pondérée, on peut estimer que l'élaboration d'une esquisse prend au moins 5 mois.

Combien de temps faut-il, en moyenne, pour préparer une esquisse ?

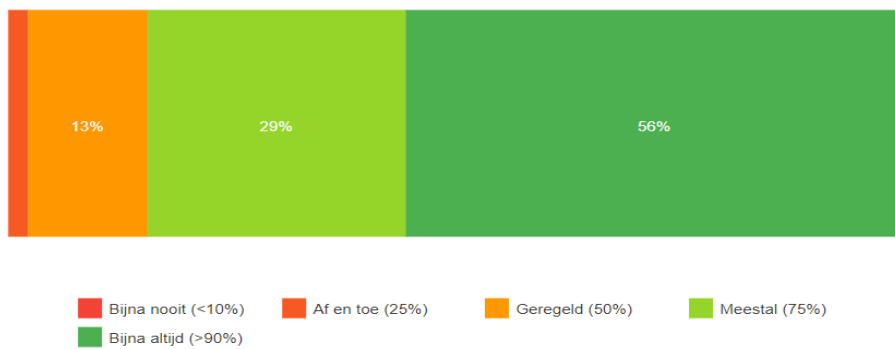


N 42

3.6.5 Définition d'un programme de construction et d'un projet d'aménagement spatial

85 % des répondants tiennent généralement ou presque toujours compte des directives de l'autorité délivrante dans le cadre de la détermination du programme définitif de la demande de permis.

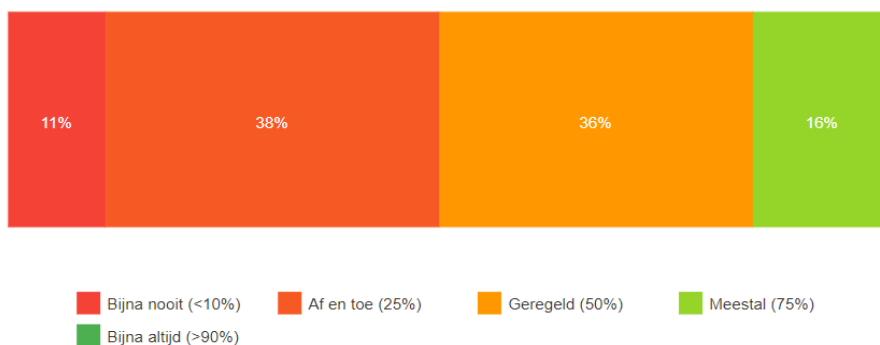
Dans quelle mesure les directives de l'autorité délivrante sont-elles prises en compte dans le cadre de la détermination du programme définitif de la demande de permis ?



N 45

Pour près de la moitié des répondants, il n'est presque jamais, ou seulement parfois, possible de dégager une vision claire des directives de l'autorité délivrante, dans la phase de conception. Pour l'autre moitié des répondants, c'est régulièrement voire souvent le cas.

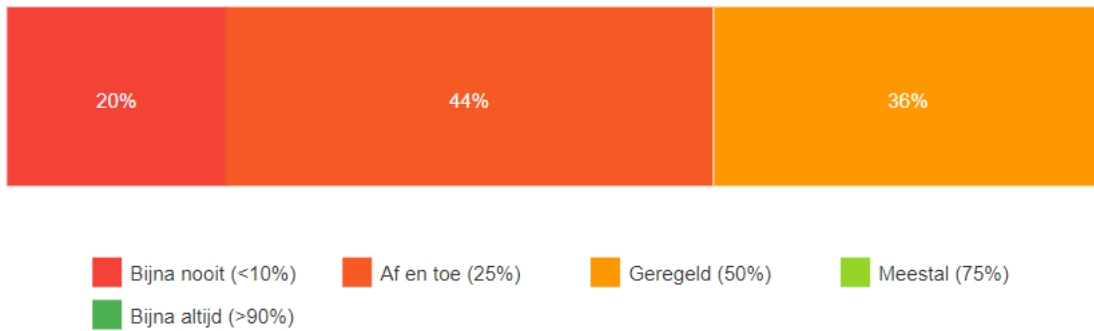
Dans cette phase, une vision claire se dégage-t-elle des directives de l'autorité délivrante pour ce type de projet ?



N 45

La plupart des répondants (64 %) conviennent que les directives de l'autorité délivrante sont souvent ambiguës.

Les directives de l'autorité délivrante sont-elles dépourvues d'ambiguïté ?



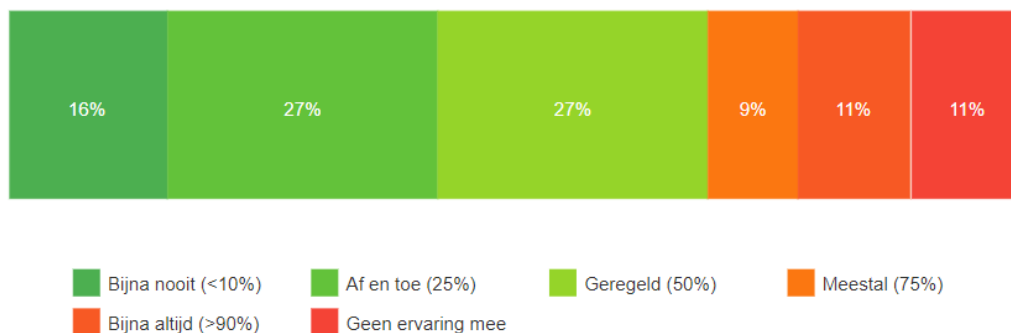
N 45

Une grande majorité des répondants (73 %) suppose que l'ambiguïté est liée à une coordination insuffisante entre les services.

3.6.6 Participation citoyenne

Pour près de la moitié des répondants, la mise en place d'une participation citoyenne joue régulièrement ou presque toujours un rôle dans les projets, mais 43 % indiquent qu'il n'en va presque jamais ou seulement parfois ainsi.

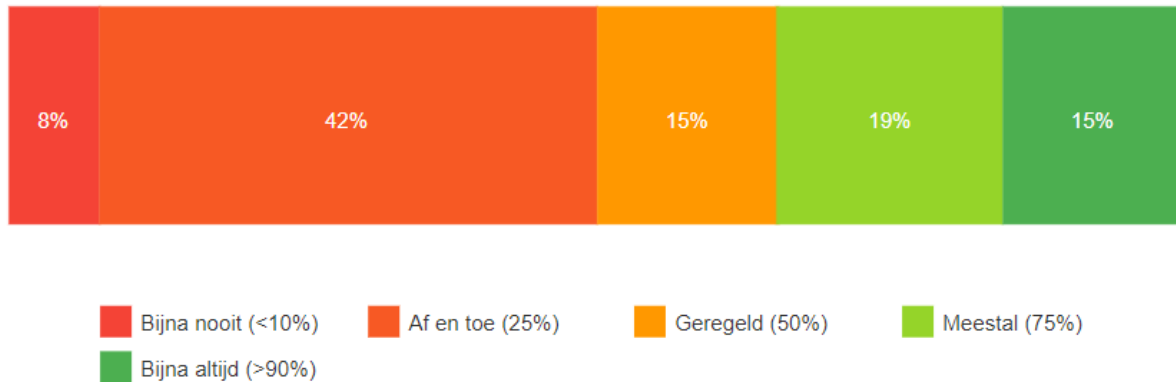
Dans quelle mesure la mise en place de la participation citoyenne joue-t-elle un rôle dans ce type de projet ?



N 45

Pour la moitié des répondants, la participation citoyenne a régulièrement ou presque toujours une incidence positive sur le bon déroulement du trajet préliminaire et de celui de délivrance des permis, mais la moitié indiquent qu'il n'en va presque jamais ou seulement parfois ainsi.

La mise en place de la participation citoyenne a-t-elle une incidence sur le bon déroulement du trajet préliminaire et de celui de délivrance des permis ?



N 26

Malgré une fluidification² potentielle du trajet préliminaire et de celui de délivrance des permis, plus de la moitié des répondants estiment que la participation citoyenne génère simultanément une prolongation de la durée de l'ensemble du trajet. L'enquête n'a pas cherché à déterminer si la participation citoyenne a une incidence bénéfique sur les procédures judiciaires qui surviennent ultérieurement dans le processus de construction, étant donné que cela ne fait plus partie du trajet préliminaire.

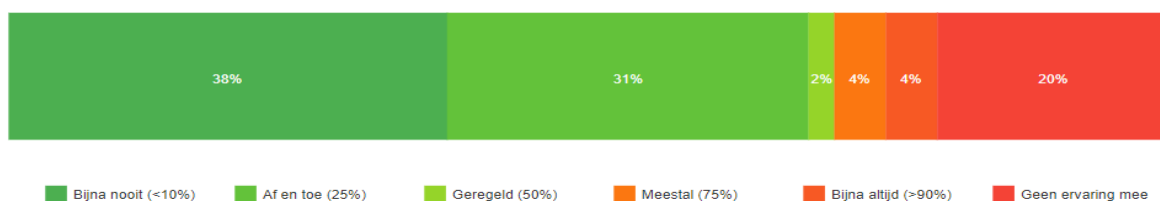
Combien de temps gagnez-vous en moyenne grâce à l'organisation de la participation citoyenne ou celle-ci contribue-t-elle plutôt à prolonger le trajet ?

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

N 13

3.6.7 Utilisation temporaire

Pour 69 % des répondants, une exploitation temporaire ne joue presque jamais ou seulement parfois un rôle dans le cadre des projets. L'utilisation temporaire joue un rôle dans les projets à usage mixte selon un peu plus d'un cinquième des répondants. Nous n'avons obtenu pratiquement aucune réponse à la question de savoir si cela pourrait fluidifier le trajet préliminaire et celui de délivrance des permis, mais la tendance semble être que cela pourrait plutôt faire gagner du temps.



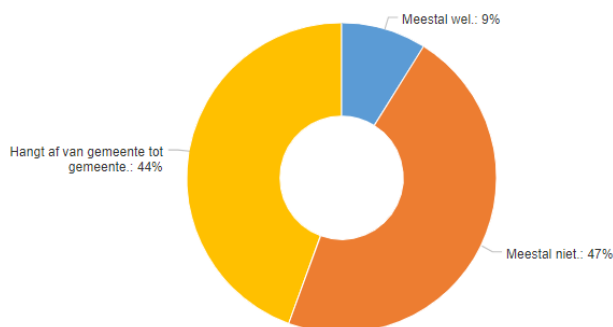
N 45

² Un processus plus fluide peut être compris de la manière suivante : moins de controverse, moins d'objections, moins de contraintes imposées, etc.

3.6.8 Négociation avec les autorités locales et obtention d'un avis préliminaire

Près de la moitié des répondants (47 %) indiquent qu'il n'existe généralement pas de processus clair au sein de l'autorité délivrante pour l'obtention d'un avis préliminaire. Si l'on considère les lotissements et les constructions d'appartements, environ la moitié des répondants répondent en ce sens. Pour les projets à usage mixte, il ne s'agit que de 36 % des répondants. Pour 44 % des répondants, la clarté des processus varie d'une commune à l'autre.

Des processus clairs au sein de l'autorité délivrante permettent-ils d'obtenir un avis préliminaire pour ce type de projet ?



N 45

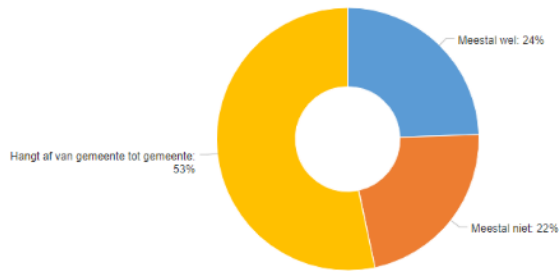
Les réponses à la question de savoir si les réunions de projet constituent un moyen efficace, au cours de la phase de conception, pour dégager des directives claires, sont mitigées. La moitié des répondants (49 %) sont positifs, l'autre (51 %) pas.

Un certain nombre de répondants en voient les avantages, notamment en raison de la présence simultanée de différents services et d'un certain degré de certitude des avis obtenus dans un tel cadre. D'autres critiquent le fait qu'aucune vision univoque ne se dégage des réunions (ce qui rend les choses encore plus complexes) et que les administrations et les responsables politiques aient souvent des visions divergentes.

Il ressort de l'enquête que les avis sont partagés sur la mesure dans laquelle les discussions préliminaires se déroulent de manière constructive, avec un échange suffisant entre les initiateurs et leurs conseillers, d'une part, et l'autorité délivrante, de l'autre. En moyenne, il en va ainsi pour un quart des répondants. On relève toutefois de grandes différences selon le type de projet. Par ailleurs, environ la moitié indiquent que cela varie d'une commune à l'autre :

- ▶ **Type de projet « lotissement »**: 29 % évoquent une attitude constructive.
- ▶ **Type de projet « construction d'appartements »**: 36 % évoquent une attitude constructive.
- ▶ **Type de projet « développement à usage mixte »**: seulement 7 % évoquent une attitude constructive.

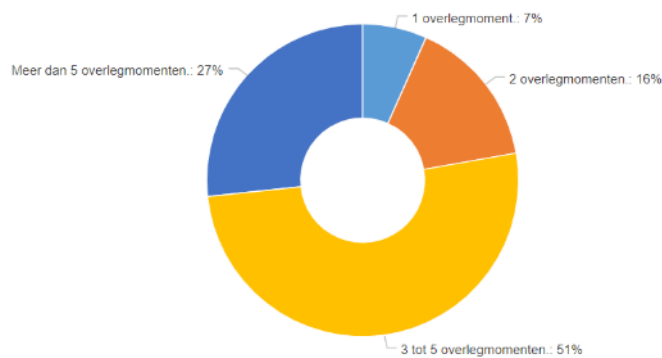
Pour les 3 types de projets : au cours des discussions préliminaires pour ce type de projet, avez-vous constaté une attitude constructive caractérisée par suffisamment d'échanges entre les initiateurs et leurs conseillers, d'une part, et l'autorité délivrante, de l'autre ?



N 45

Une majorité de répondants indiquent qu'il faut en général 3 à 5 concertations avec l'autorité délivrante.

Combien de concertations ou de réunions de projet avec l'autorité délivrante faut-il généralement pour ce type de projet ?



N 45

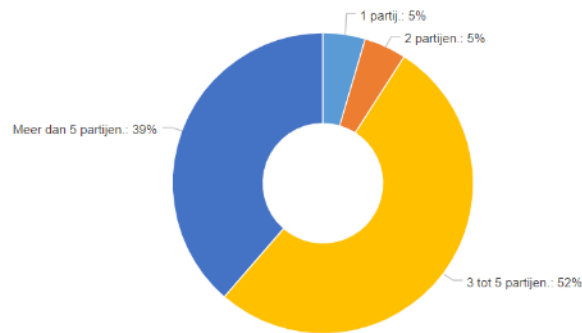
La majorité des répondants indiquent qu'un tel trajet de concertation dure en moyenne entre 3 et 12 mois. Toutefois, dans plus d'un tiers des cas, il s'étend sur plus d'un an. En moyenne pondérée, on peut estimer qu'un trajet de concertation prend au moins 8 mois.

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

N 45

Environ la moitié des répondants (52 %) contactent généralement 3 à 5 parties externes, en sus de l'autorité délivrante. 39 % d'entre eux contactent plus de 5 parties externes. Il s'agit de services régionaux, de services d'urgence, de sociétés qui fournissent des services essentiels, etc.

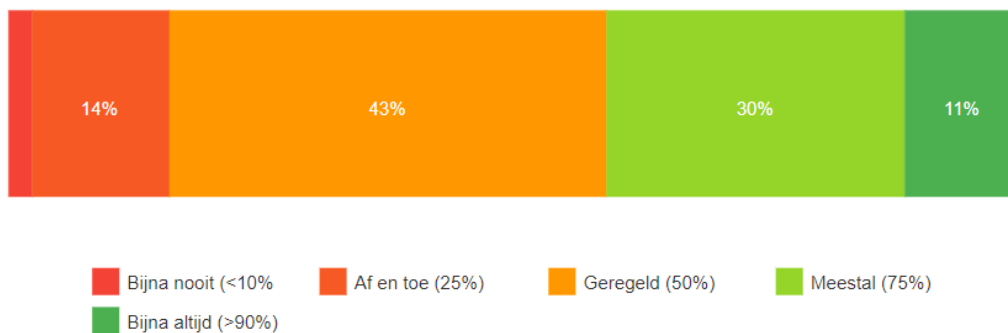
Combien de parties externes à l'autorité délivrante faut-il généralement contacter pour ce type de projet (administrations régionales, sociétés qui fournissent des services essentiels, services d'urgence, ...) ?



N 44

La plupart des répondants indiquent qu'ils reçoivent souvent des réponses contradictoires des différentes parties qu'ils doivent contacter. Seuls 16 % des répondants n'obtiennent presque jamais ou seulement parfois des réponses contradictoires. Ils sont 25 % pour les lotissements, et 21 % pour la construction d'appartements. Si l'on considère les développements à usage mixte, aucun répondant ne considère que les différentes instances ne répondent presque jamais ou seulement parfois de façon contradictoire. Pour ce type de projet, 50 % des répondants indiquent qu'il en va généralement ou presque toujours ainsi.

Recevez-vous parfois des réponses contradictoires de différentes instances (locales) dans ce type de projet ?



N 44

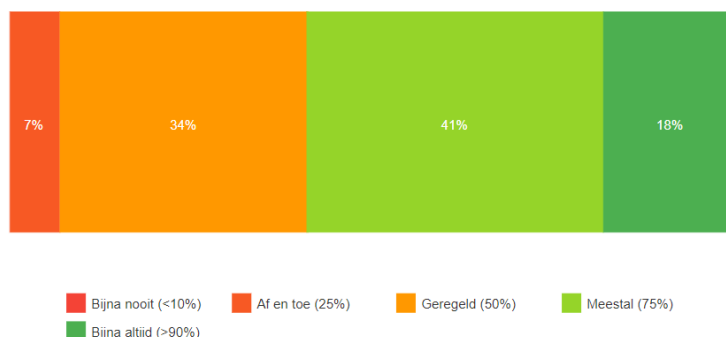
La majorité des répondants (43 %) considèrent qu'il faut généralement entre 3 et 6 mois pour clarifier les réponses contradictoires, mais cela prend souvent jusqu'à un an. Si l'on considère les lotissements, les répondants indiquent le plus que cela peut prendre plus d'un an. En moyenne pondérée, on peut estimer que le retard encouru est approximativement d'au moins 7 mois.

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

N 44

90 % des répondants se heurtent régulièrement ou presque toujours dans les avis préliminaires à des critères d'évaluation difficiles à objectiver, comme la « capacité » et le « bon aménagement du territoire ». Dans ce genre de situation, les répondants ne savent pas ce qu'on attend d'eux ni comment ils peuvent réagir.

Dans quelle mesure les avis préliminaires pour ce type de projet reposent-ils en partie sur des critères d'évaluation difficiles à objectiver, comme la « capacité », le « bon aménagement du territoire », etc. ?

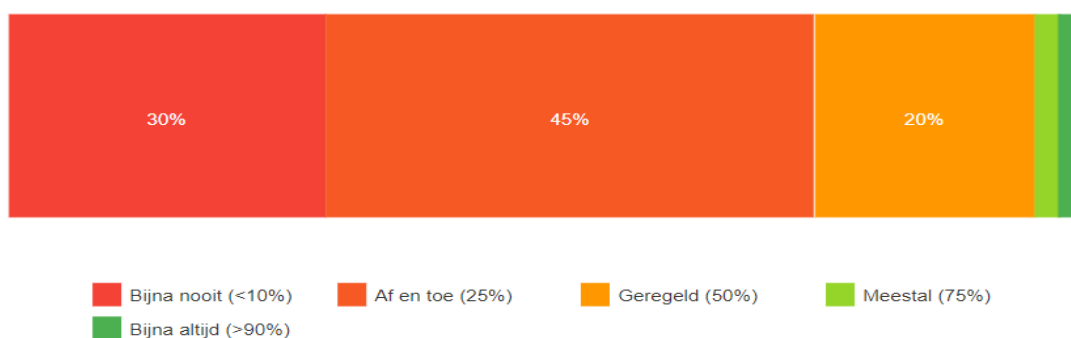


N 44

Si l'on considère les 3 types de projets, seul un quart des répondants, environ, considèrent qu'une chambre de qualité contribue régulièrement ou presque toujours à rendre objective la formulation d'un avis préliminaire. Cette proportion varie toutefois considérablement selon le type de projet :

- ▶ **Type de projet « lotissements »** : pour 62 % des répondants, elle n'y contribue presque jamais voire seulement parfois.
- ▶ **Type de projet « construction d'appartements »** : pour 79 % des répondants, elle n'y contribue presque jamais voire seulement parfois.
- ▶ **Type de projet « développements à usage mixte »** : pour 85 % des répondants, elle n'y contribue presque jamais voire seulement parfois.

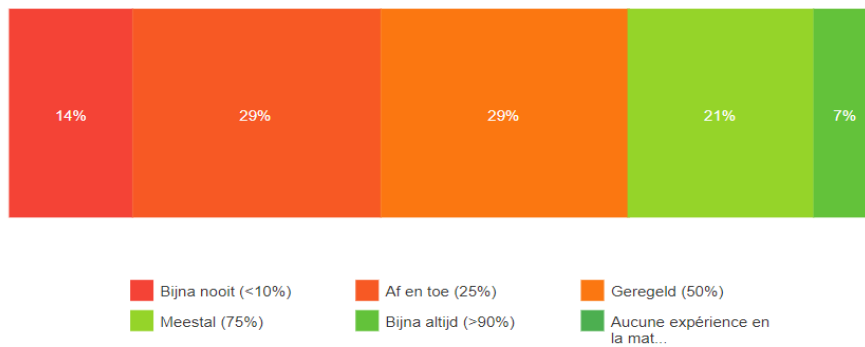
Dans quelle mesure une chambre de qualité aide-t-elle à rendre objective la formulation d'un avis préliminaire ?



N 44

Dans plus de la moitié des cas, les répondants indiquent que l'autorité délivrante souhaite régulièrement ou presque toujours associer d'autres plans/programmes au projet discuté, pour lequel un permis est demandé. 29 % indiquent qu'il en va parfois ainsi. Seulement 14 % des répondants disent qu'il n'en va jamais ainsi.

Dans quelle mesure l'autorité délivrante souhaite-t-elle associer d'autres plans au projet, pour ce type de projet ?



N 14

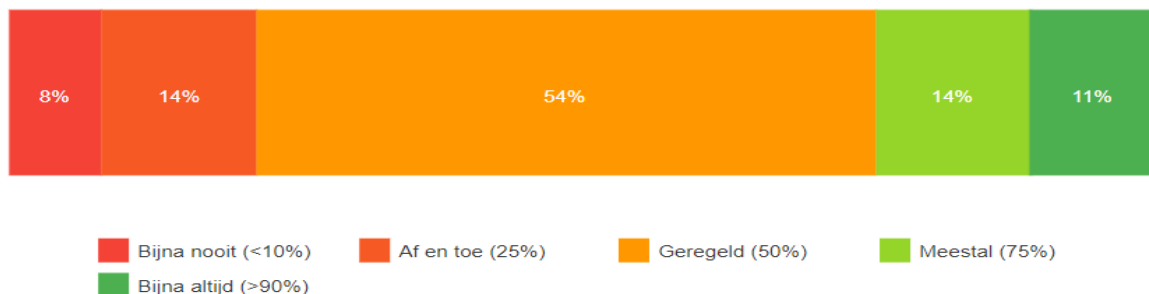
Pour environ 41 % des répondants, cela se traduit par une perte de temps comprise entre 6 et 12 mois, mais celle-ci peut aller jusqu'à 2 ans. Une minorité de 11 % des répondants affirment par contre que le fait de devoir inclure de tels plans/programmes permet plutôt de gagner du temps. En moyenne pondérée, on peut estimer que le retard encouru est d'au moins 12 mois. Comme indiqué ci-dessous, il semble en aller ainsi parce que ces autres plans/programmes ne deviennent clairs qu'au cours du trajet préliminaire.

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

N 37

Près des 4/5^e des répondants (79 %) déclarent qu'un tel programme d'exigences souhaité par les autorités publiques est régulièrement voire presque toujours imposé comme une charge d'urbanisme.

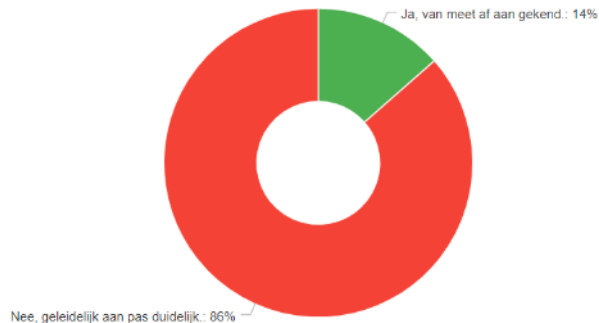
Un tel programme d'exigences est-il généralement imposé comme une charge d'urbanisme pour ce type de projet ?



N 37

Seulement 14 % des répondants sont informés depuis le début de ce programme d'exigences imposé par les autorités publiques. Une écrasante majorité des répondants indiquent que ces charges d'urbanisme ne deviennent que progressivement claires au cours du trajet préliminaire.

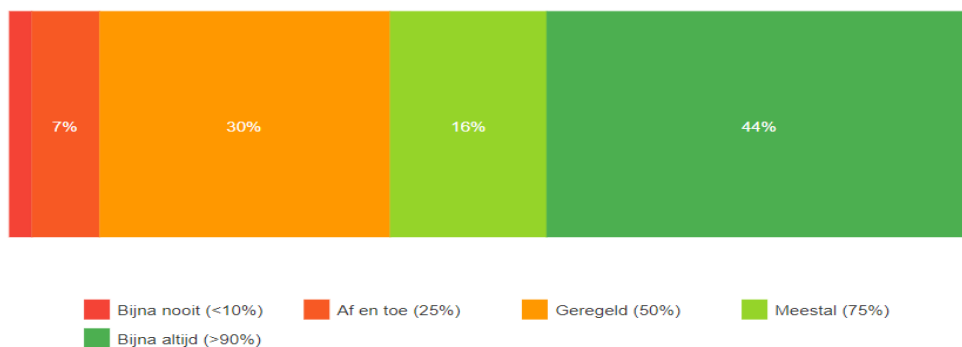
Ces charges d'urbanisme sont-elles généralement connues dès le départ ou ne deviennent-elles que progressivement claires au cours du trajet préliminaire ?



N 37

89 % des répondants indiquent que les discussions préliminaires avec l'autorité délivrante entraînent régulièrement voire presque toujours une réduction de la densité résidentielle. Pour seulement 11 % des répondants, il n'en va que parfois voire presque jamais ainsi.

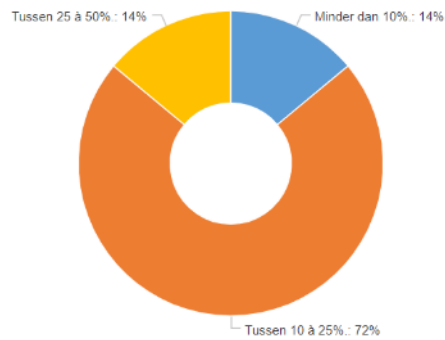
Dans quelle mesure les discussions préliminaires avec l'autorité délivrante aboutissent-elles à une réduction de la densité résidentielle (soit le nombre d'unités de logement) pour ce type de projet ?



N 43

72 % des répondants font part d'une diminution moyenne de la densité résidentielle comprise entre 10 et 25 %. La moitié des autres répondants indiquent des diminutions encore plus importantes, l'autre moitié des diminutions inférieures à 10 %.

Pouvez-vous estimer la diminution moyenne de la densité résidentielle (soit le nombre d'unités de logement) en pourcentage ?

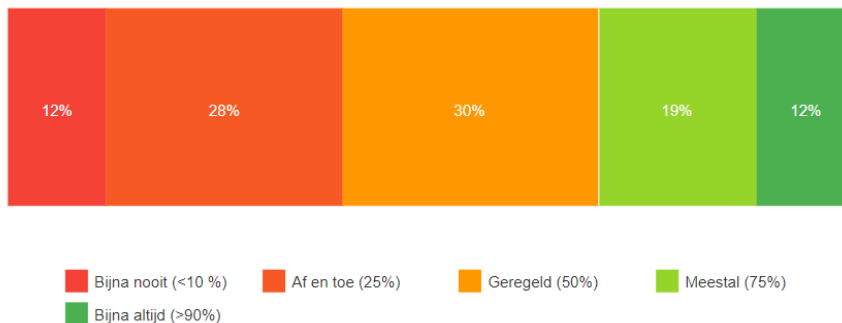


N 43

Environ 60 % des répondants anticipent régulièrement la réduction attendue de la densité résidentielle proposée. Environ 40 % ne le font presque jamais ou seulement parfois. Cela semble être tout particulièrement une pratique courante pour les projets à usage mixte :

- ▶ **Type de projet « lotissements »** : 54 % des répondants anticipent régulièrement ou presque toujours cette réduction.
- ▶ **Type de projet « construction d'appartements »** : 57 % des répondants anticipent régulièrement ou presque toujours cette réduction.
- ▶ **Type de projet « développement mixte »** : 71 % des répondants anticipent régulièrement ou presque toujours cette réduction.

Pour les 3 types de projets : dans ce type de projet, anticipez-vous une réduction attendue de la densité résidentielle proposée ?



N 43

Cette approche a certes une incidence sur la durée du trajet de négociation préalable à l'obtention d'un avis préliminaire. Les répondants considèrent le plus souvent que cela entraîne un retard de 3 à 6 mois. Plus de la moitié des répondants estiment toutefois qu'ils perdent plus de temps. Des délais supplémentaires plus longs sont en particulier indiqués pour les lotissements. En moyenne pondérée, on peut estimer que le retard encouru est d'au moins 9 mois. Il ressort aussi de l'enquête que la négociation sur la densité résidentielle a peu d'incidence sur le nombre d'objections attendues durant le trajet de délivrance du permis, car celles-ci portent plus sur des questions de principe ou ont trait à des sous-aspects spécifiques, comme des vues.

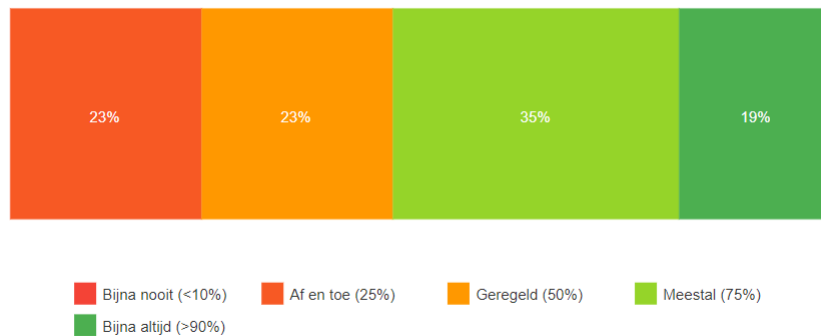
Négociation avec une autorité locale et obtention d'un avis préliminaire
 Pouvez-vous estimer l'effet temporel d'une telle approche sur le trajet préliminaire ?

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

N 43

77 % des répondants indiquent qu'un trajet préliminaire bien élaboré contribue régulièrement ou presque toujours à une fluidification du dossier au stade de la délivrance des permis. Si l'on considère les lotissements, ils ne sont que 67 % à donner cette réponse.

Dans quelle mesure un trajet préliminaire bien élaboré contribue-t-il à une fluidification du dossier au stade de la délivrance du permis ?

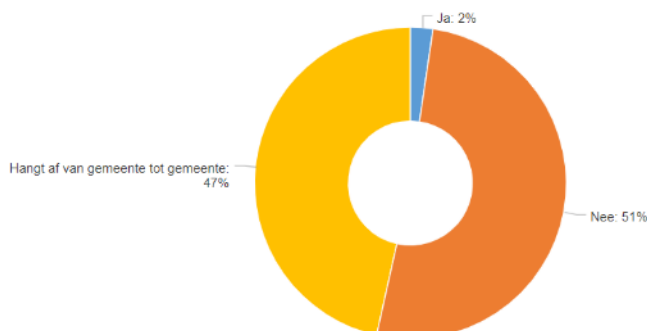


N 43

3.6.9 Obtention d'un accord préliminaire

La moitié des répondants (51 %) déclarent qu'un accord préliminaire officiel n'est jamais accordé par l'autorité délivrante. L'autre moitié indique que cela dépend de la commune. Seulement 2 % des répondants indiquent qu'ils obtiennent un accord préliminaire officiel.

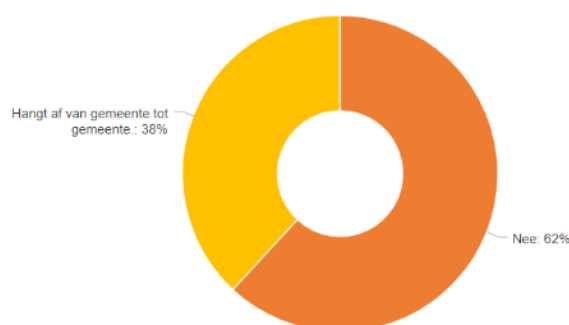
Un accord préliminaire officiel est-il accordé par l'autorité délivrante pour ce type de projet ?



N 43

La majorité des répondants (62 %) indiquent que le certificat d'urbanisme n° 2 n'est pas utilisé. Si un certificat d'urbanisme n° 2 n'est pas demandé, plusieurs répondants indiquent que le collège des bourgmestre et échevins donne un accord de principe ou un avis. Un accord oral est parfois aussi obtenu.

Dans quelle mesure le certificat d'urbanisme n° 2 est-il encore utilisé ?



N 21

Parmi les principales pierres d'achoppement dans le cadre des discussions préliminaires des projets mentionnées par les répondants, relevons le fait qu'il existe souvent des points de vue contradictoires entre l'administration et les politiciens, et donc des différences entre les avis et les décisions finales. Le manque de vision ou de règles claires est également évoqué par plusieurs répondants, avec pour conséquence qu'une politique ad hoc est suivie ou que des décisions sont évitées.

3.7. Phase 4/4 : phase de délivrance du permis

RÉSUMÉ

- ▶ Selon les répondants, un nouveau plan d'aménagement réglementaire comme un PES s'impose souvent, en particulier pour les projets à usage mixte, et cela peut prendre un temps considérable.
- ▶ La préparation d'une EIE et d'un PDD (plan de déplacements) est particulièrement applicable aux projets à usage mixte et aux constructions d'appartements. Il en va beaucoup moins ainsi pour les lotissements. Selon les répondants, l'établissement d'une EIE ou d'un PDD prend le plus souvent 6 à 12 mois.
- ▶ De manière logique, on trouve le plus fréquemment des demandes de lotissement pour les lotissements et les habitats groupés et aussi, dans une certaine mesure, pour la construction d'appartements et les développements à usage mixte, mais pas systématiquement. Le temps requis pour établir une demande de lotissement varie amplement, de moins de 3 mois à 2 ans.
- ▶ Dans le cas des lotissements et des projets à usage mixte, on trouve régulièrement une demande ou une décision séparée pour les travaux de voirie. Ce genre de démarche prend le plus souvent de 6 à 12 mois.
- ▶ Près de 60 % des répondants sont informés de la nécessité (éventuelle) de procéder à une enquête publique durant le trajet préliminaire ou celui de délivrance des permis (par exemple, lors de l'approbation d'un nouveau plan d'aménagement réglementaire). Les lotisseurs ont moins d'expérience en la matière. Les répondants ont le sentiment que la nécessité de procéder à une enquête publique ne découle pas toujours de la réglementation. Selon eux, une enquête publique prend généralement de 3 à 6 mois.
- ▶ La préparation d'une note archéologique (uniquement en Région flamande) est particulièrement courante pour les lotissements et les projets à usage mixte, mais beaucoup moins pour la

construction d'appartements. Environ deux tiers des répondants indiquent que cette formalité prend moins de 3 mois.

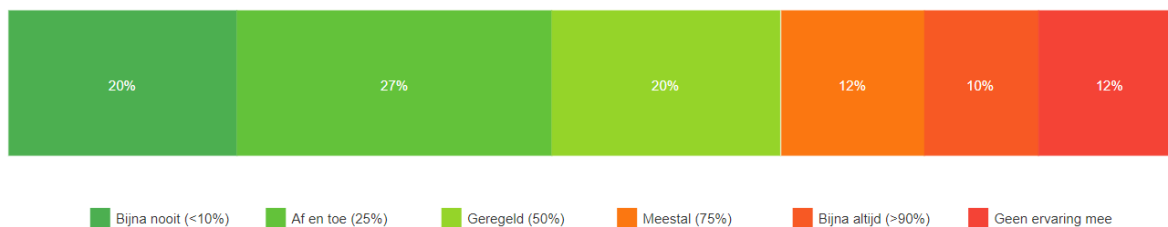
- ▶ Selon 50 % des répondants, la préparation d'une demande de permis d'urbanisme ou d'environnement prend environ 6 à 12 mois : dans le cas des lotissements souvent 3 à 6 mois, dans celui des constructions d'appartements et des projets à usage mixte parfois plus d'un an.
- ▶ Seuls 31 % des répondants partent de l'hypothèse qu'il ne faudra pas réviser ni modifier la demande de permis d'urbanisme ou d'environnement. C'est pour la construction d'appartements que les répondants pensent le plus souvent que cela sera bien nécessaire. Les répondants indiquent par ailleurs le plus souvent que l'obtention de ces permis requiert 3 à 6 mois supplémentaires, mais cela prend régulièrement jusqu'à 12 mois.
- ▶ Une écrasante majorité des personnes interrogées estiment que la charge administrative liée à la préparation d'un permis d'urbanisme ou d'environnement est de plus en plus lourde, surtout en ce qui concerne les lotissements. Pour 50 % des répondants, la complexité administrative du trajet d'obtention du permis entraîne des « erreurs » des initiateurs, le plus souvent pour les lotissements et les projets à usage mixte.
- ▶ Une partie des répondants affirment que les autorités délivrantes utilisent de manière abusive la déclaration de recevabilité du dossier de demande. Ils soupçonnent à cet égard qu'elles le font principalement pour prolonger la période de traitement ou, parfois, pour éviter d'avoir à prendre une décision (par exemple, parce qu'elles redoutent des recours).
- ▶ De manière générale, la préparation d'une demande de permis est perçue comme hautement complexe, ce qui a un impact significatif sur la durée de traitement. Certains des répondants indiquent par ailleurs qu'ils demandent l'assistance de juristes pour la compilation des dossiers de permis.
- ▶ Voici les suggestions des répondants visant à réduire la charge administrative ou à répartir celle-ci plus efficacement sur la durée d'un projet :
 - le besoin d'une vision accrue et d'une réglementation moins complexe se traduisant par des contraintes plus claires et dépourvues d'ambiguïté (notamment en ce qui concerne la densité résidentielle), afin de réduire les marges d'évaluation ;
 - un meilleur encadrement et/ou une meilleure formation des fonctionnaires, éventuellement assurés par le niveau politique supérieur ;
 - la possibilité d'ajouter progressivement des éléments aux dossiers, sans prolongation des délais, sans refus ni redémarrage des procédures, et une coopération avec les services administratifs mettant plus l'accent sur la recherche de solutions.
- ▶ La jonction des permis d'urbanisme et d'environnement ne convainc qu'une minorité de répondants.
- ▶ Selon près de deux tiers des répondants, les étapes qui doivent être entreprises au cours du trajet préliminaire, considéré dans son intégralité, prennent en tout de 1 à 2 ans, voire plus pour un tiers d'entre eux !

3.7.1 Préparation d'un plan d'aménagement réglementaire

42 % des répondants indiquent que la préparation d'un nouveau plan d'aménagement réglementaire est régulièrement ou presque toujours nécessaire. 47 % d'entre eux déclarent que, jusqu'à maintenant, cela n'a

presque jamais ou seulement parfois été nécessaire. Cette étape semble concerner principalement les projets à usage mixte. Pour ce type de projet, la moitié des répondants indiquent qu'un tel plan d'aménagement réglementaire est généralement ou presque toujours nécessaire. C'est nettement moins le cas pour les lotissements et les constructions d'appartements.

Dans quelle mesure faut-il préparer un nouveau plan d'aménagement réglementaire pour ce type de projet ?



N 41

Selon certains répondants, le temps requis pour établir un tel plan peut augmenter considérablement. Si plus d'un tiers des répondants estiment que cela prend moins de 6 mois, plus de 40 % d'entre eux indiquent plutôt des délais supérieurs à un an. En moyenne pondérée, on peut estimer que l'établissement d'un plan d'aménagement réglementaire prend au moins 12 mois.

À combien estimez-vous le temps supplémentaire nécessaire pour élaborer un tel plan et le faire approuver ?

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

N 41

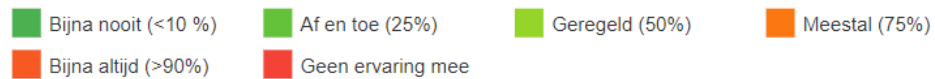
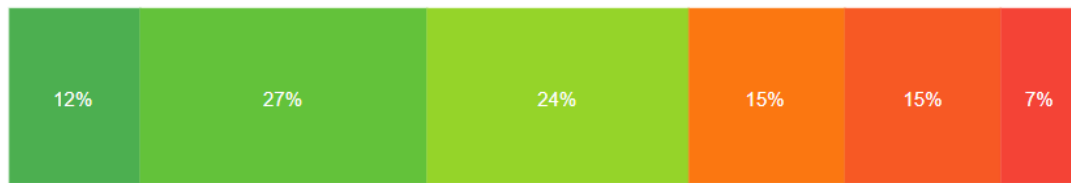
Aucune réponse n'a été apportée à la question de savoir si les instruments de planification réglementaires existants étaient suffisamment efficaces.

3.7.2 Établissement d'une EIE ou d'un PDD

Seulement 30 % des répondants indiquent qu'une EIE ou un PDD est généralement ou presque toujours nécessaire. 39 % des répondants indiquent que, jusqu'à maintenant, une EIE ou un PDD n'a presque jamais été nécessaire ou seulement parfois. Cela varie considérablement en fonction du type de projet ; selon les répondants, cela est beaucoup moins fréquent pour les lotissements, par exemple, et le plus courant pour les projets à usage mixte.

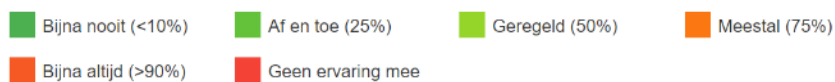
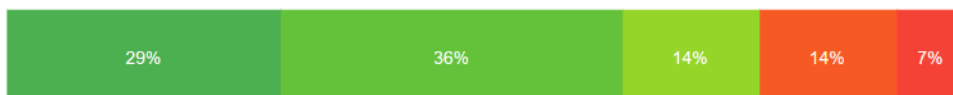
POUR LES 3 TYPES DE PROJETS

Dans quelle mesure faut-il préparer une EIE ou un PDD pour ce type de projet ?



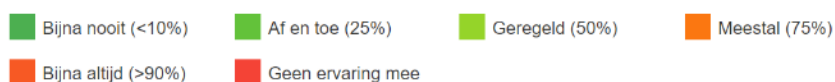
N 41

LOTISSEMENTS



N 14

CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS



N 13






DÉVELOPPEMENT À USAGE MIXTE



N 14

L'établissement d'une EIE ou d'un PDD prend beaucoup de temps et cette durée varie. 39 % des répondants déclarent qu'il faut 6 à 12 mois supplémentaires pour établir une EIE ou un PDD. 27 % des répondants indiquent par contre qu'il faut moins de 3 mois pour cela. Si l'on considère les lotissements, la moitié des répondants déclarent que cela prend entre 6 et 12 mois supplémentaires. Dans le cas des développements à usage mixte, de même, plus de la moitié des répondants ont besoin de 6 mois ou plus pour établir une EIE ou un PDD. En moyenne pondérée, on peut estimer que le retard encouru est d'au moins 8 mois.

À combien estimez-vous le temps supplémentaire nécessaire pour établir une EIE ou un PDD ?

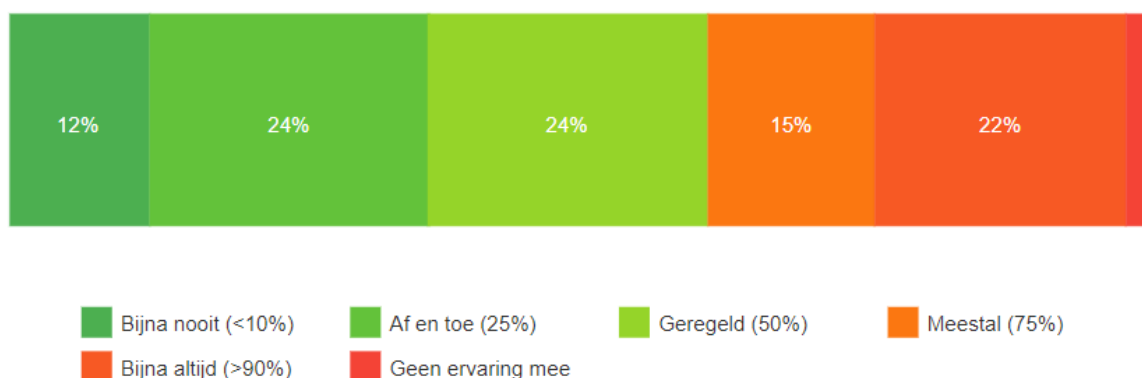
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	11		27%
Tussen de 3 en 6 maanden.	8		20%
Tussen de 6 en 12 maanden.	16		39%
Tussen 1 en 2 jaar.	5		12%
Meer dan 2 jaar.	1		2%

N 41

3.7.3 Permis de lotir

En général, 37 % des répondants déclarent qu'une demande de lotissement doit généralement ou presque toujours être introduite dans le cadre des projets. Si l'on considère les lotissements, la moitié des répondants déclarent logiquement qu'il en va presque toujours ainsi. En ce qui concerne la construction d'appartements, en revanche, 54 % des personnes interrogées déclarent qu'il n'en va presque jamais ou seulement parfois ainsi jusqu'à présent. Ce pourcentage s'élève à 57 % pour les développements à usage mixte.





Dans quelle mesure faut-il préparer une demande de lotissement dans ce type de projet ?



N 41

En moyenne, les répondants sont d'avis qu'il faut de 6 à 12 mois pour établir une demande de lotissement, mais des délais compris entre 3 et 6 mois et entre 1 et 2 ans sont également souvent mentionnés. En moyenne pondérée, on peut estimer que le retard encouru est d'au moins 11 mois.

À combien estimez-vous le temps supplémentaire nécessaire pour établir une demande de permis de lotir ?

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

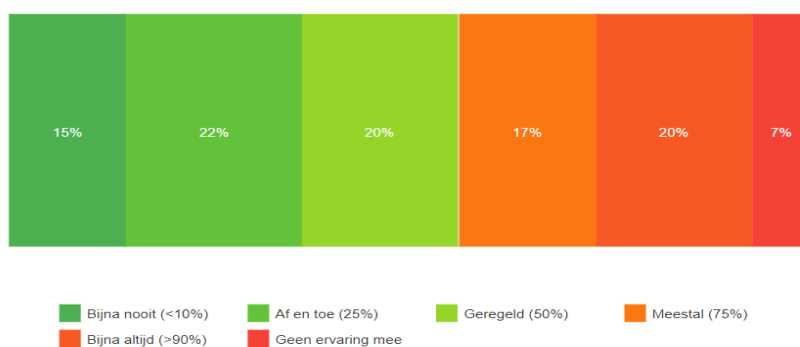
N 41

3.7.4 Travaux de voirie

Selon le type de projet, il est possible que la construction de routes doive aussi être demandée lors de la demande d'un permis, ce qui entraîne une décision préalable du conseil communal à cet égard. Si l'on considère les lotissements, 43 % des répondants indiquent qu'il en va presque toujours ainsi, contre seulement 7 % des répondants dans le cas des développements à usage mixte.

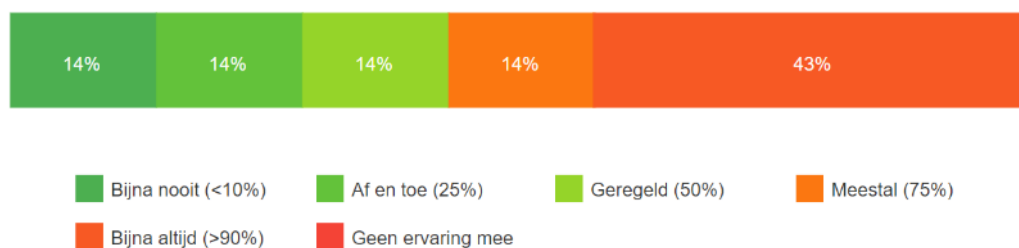
POUR LES 3 TYPES DE PROJETS

Dans quelle mesure la demande de permis pour ce type de projet concerne-t-elle également la construction de routes, une décision préalable du conseil communal s'impose-t-elle à cet égard, ou faut-il une demande de permis distincte qui ne concerne que cette question ?



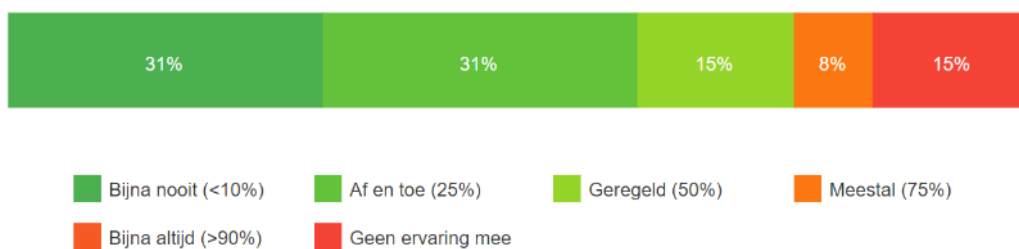
N 41

LOTISSEMENTS



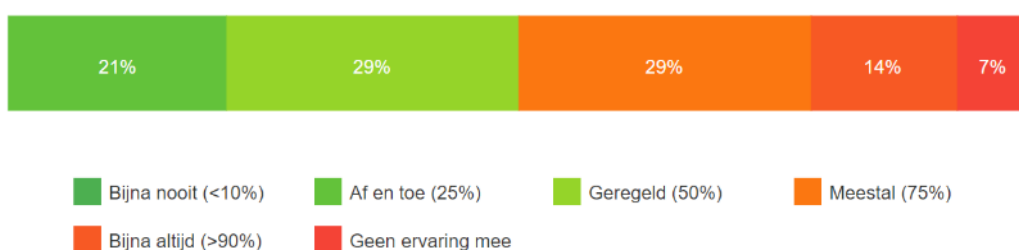
N 14

CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS



N 13

DÉVELOPPEMENT À USAGE MIXTE



N 14

39 % des répondants indiquent qu'il faut entre 6 et 12 mois de plus pour approuver les travaux de voirie prévus, mais cela varie beaucoup, entre 3 mois et 2 ans. En moyenne pondérée, on peut estimer que cela prend 9 mois.

À combien estimez-vous le temps supplémentaire nécessaire pour approuver des travaux de voirie ?

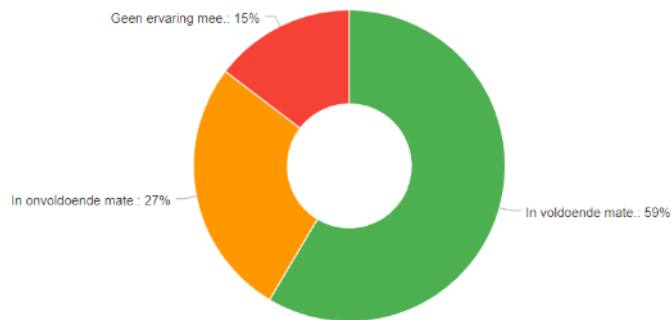
	Aantal	% van de antwoorden
Minder dan 3 maanden.	3	7%
Tussen de 3 en 6 maanden.	12	29%
Tussen de 6 en 12 maanden.	16	39%
Tussen 1 en 2 jaar.	10	24%
Meer dan 2 jaar.	0	

N 41

3.7.5 Enquête publique (pendant le trajet préliminaire)

59 % des répondants indiquent qu'ils sont suffisamment informés de la nécessité d'entamer une enquête publique pour le type de projet pour lequel ils ont rempli l'enquête. Près de 30 % n'ont toutefois pas assez d'informations à ce sujet. Si l'on considère les projets à usage mixte, 79 % des répondants indiquent qu'ils sont suffisamment informés. Pour les lotissements et l'habitat groupé, ce pourcentage passe à 43 % et une proportion beaucoup plus importante des répondants indiquent également n'avoir aucune expérience à cet égard. Les résultats pour la construction d'appartements sont à mi-chemin entre les deux autres types de projets.

Dans quelle mesure êtes-vous suffisamment informé de la nécessité d'une enquête publique pour ce type de projet lors de la préparation des demandes de permis nécessaires ou lors de l'approbation préalable d'un nouveau plan d'affectation ?



N 41

Certains répondants indiquent que les règles relatives à la réalisation d'une enquête publique sont suffisamment claires. D'autres déclarent aussi que les autorités publiques utilisent celles-ci pour entendre les citoyens et savoir s'il y a des objections, sans qu'il n'y ait d'obligation réglementaire de mener une enquête publique. La plupart des répondants (45 %) déclarent qu'il faut entre 3 et 6 mois pour la réalisation obligatoire d'une enquête publique comme étape préparatoire à l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme ou d'environnement. Environ 35 % déclarent, par ailleurs, qu'il faut moins de 3 mois pour la réalisation obligatoire d'une enquête publique. En moyenne pondérée, on peut estimer que le retard encouru est d'au moins 5 mois.

À combien estimez-vous le temps supplémentaire nécessaire à la réalisation obligatoire d'une enquête publique comme étape préparatoire à l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme ou d'environnement ?

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

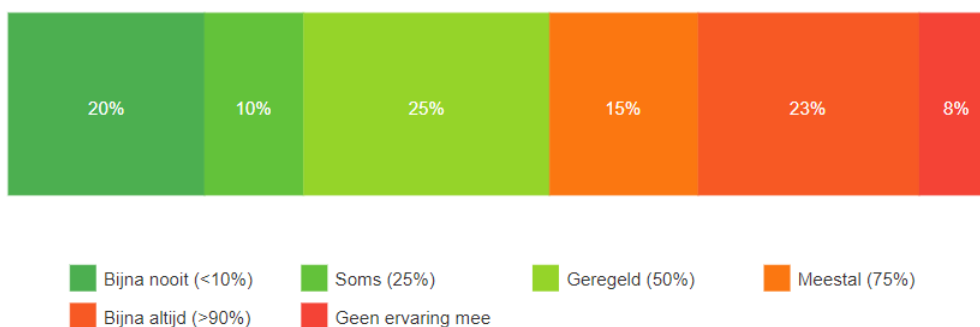
N 40

Les répondants ne font aucune suggestion pour accroître l'efficacité des enquêtes publiques.

3.7.6 Établir une note archéologique (Région flamande uniquement)

Selon près du tiers des répondants, il faut généralement ou presque toujours préparer une note archéologique. Si l'on considère les lotissements, 53 % des répondants répondent en ce sens. Seulement 15 % des répondants indiquent qu'il en va généralement ainsi pour la construction d'appartements. En ce qui concerne les développements à usage mixte, ils ne sont que 43 %.

Dans quelle mesure faut-il établir une note archéologique dans ce type de projet ?



N 40

Une grande majorité des répondants (68 %) déclarent qu'il faut moins de 3 mois pour établir une note archéologique. En moyenne pondérée, on peut estimer que cela prend 3 mois.

À combien estimez-vous le temps supplémentaire nécessaire à l'établissement d'une note archéologique ?

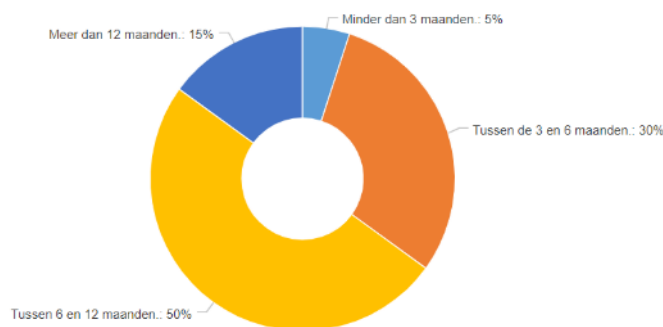
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	27		68%
Tussen de 3 en 6 maanden.	11		28%
Tussen de 6 en 12 maanden.	2		5%
Tussen 1 en 2 jaar.	0		
Meer dan 2 jaar.	0		

N 40

3.7.7 Préparation d'une demande de permis d'urbanisme ou d'environnement

La moitié des répondants indiquent qu'il faut en moyenne entre 6 et 12 mois pour préparer une première demande de permis d'urbanisme ou d'environnement. C'est nettement plus court pour les lotissements, 54 % des répondants déclarant une durée comprise entre 3 et 6 mois. La durée estimée est la plus longue pour la construction d'appartements. En moyenne pondérée, on peut estimer que cela prend 8 mois.

À combien estimez-vous le temps moyen nécessaire à la préparation d'une première demande de permis d'urbanisme ou d'environnement pour ce type de projet ?

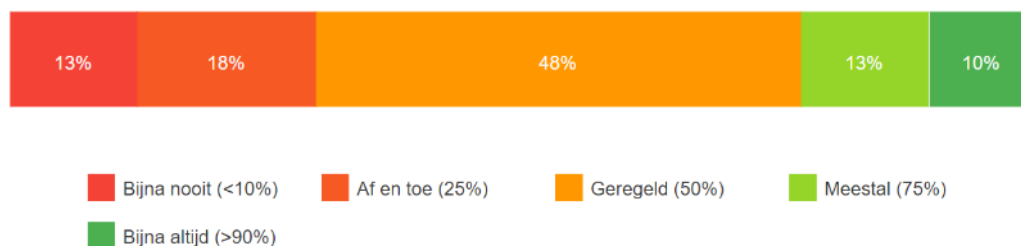


N 40

Seulement 31 % des répondants indiquent qu'ils ne tiennent jamais ou seulement parfois compte du fait que la demande de permis d'urbanisme ou d'environnement devra être revue. Près d'un quart d'entre eux répondent qu'une telle révision est généralement ou presque toujours prise en compte. Si l'on considère les constructions

d'appartements, les répondants sont moins confiants dans le fait qu'aucune nouvelle demande ou demande modifiée ne devra être introduite.

Dans quelle mesure l'obligation de réviser la demande de permis d'urbanisme ou d'environnement est-elle prise en compte dans ce type de projet ?



N 40

La plupart des répondants (46 %) indiquent qu'une nouvelle demande ou une demande modifiée de permis d'environnement entraîne souvent une prolongation de 3 à 6 mois. 31 % des répondants ont par ailleurs fait part d'une prolongation de 6 à 12 mois. En moyenne pondérée, on peut estimer que cela prend 7 mois.

À combien estimez-vous l'allongement moyen du trajet préliminaire qu'entraîne l'introduction d'une nouvelle demande ou d'une demande modifiée de permis d'urbanisme ou d'environnement pour ce type de projet ?

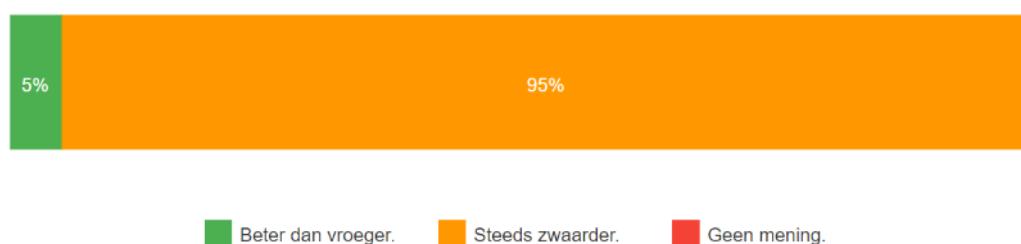
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	4		11%
Tussen de 3 en 6 maanden.	16		46%
Tussen de 6 en 12 maanden.	11		31%
Tussen 1 à 2 jaar.	4		11%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 35

3.7.8 Globalement

Une écrasante majorité des répondants (95 %) déclarent que la charge administrative liée à la préparation des demandes de permis d'urbanisme ou d'environnement devient de plus en plus lourde.

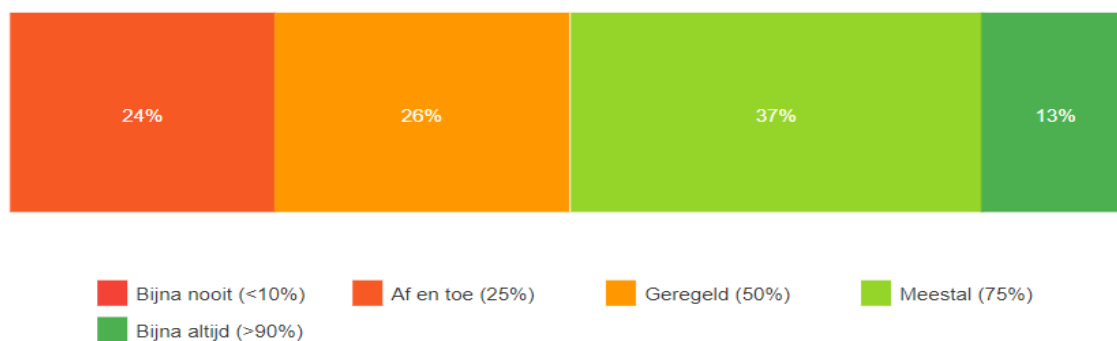
Comment jugez-vous la charge administrative dans le cadre de la préparation de la demande de permis d'urbanisme ou d'environnement pour ce type de projet ?



N 40

La moitié des répondants déclarent que la complexité administrative contribue généralement ou presque toujours à ce que l'initiateur commette des erreurs.

Dans quelle mesure la complexité administrative du trajet de délivrance du permis contribue-t-elle à ce que l'initiateur commette des erreurs ?



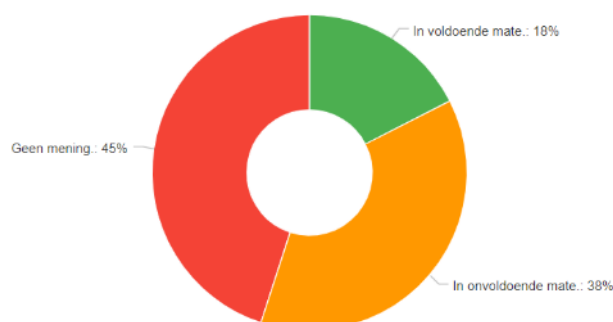
N 38

Ces « erreurs » dans la préparation des demandes de permis d'urbanisme ou d'environnement entraînent des retards d'1 à 3 mois. Les répondants font maintes fois référence au fait que les dossiers sont déclarés complets et recevables à tout va, avec pour conséquence que le trajet de délivrance du permis doit parfois être entièrement recommencé.

Les répondants font diverses suggestions visant à réduire la charge administrative dans le cadre des projets ou à la répartir plus efficacement sur la durée totale d'un projet. Celles-ci portent sur la réglementation (qui pourrait être simplifiée, clarifiée, moins fragmentée,...) et, d'autre part, sur les procédures (plus de concertation avec les administrations, possibilité de constituer le dossier de manière progressive, ...)

45 % des répondants n'expriment pas d'opinion sur la jonction des permis d'urbanisme et d'environnement comme simplification administrative des projets. 38 % des répondants estiment que cela n'entraîne pas de simplification administrative suffisante des projets.

Dans quelle mesure la (possible) jonction des permis d'urbanisme et d'environnement permet-elle une simplification administrative pour ce type de projet ?

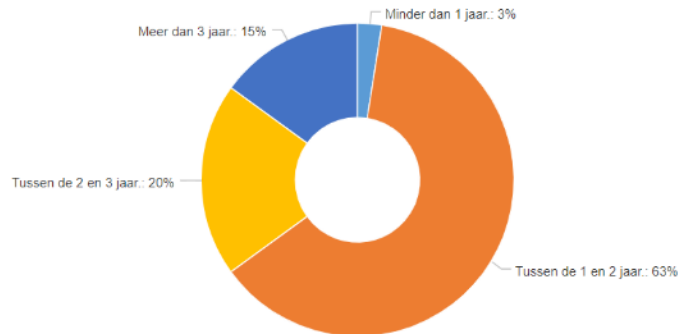


N 40

La durée totale des différentes étapes du trajet préliminaire (diverses discussions préliminaires, négociations, préparation des plans directeurs, etc.) prend entre 1 et 2 ans, selon 63 % des répondants. Plus d'un tiers des répondants parlent même de plus de 2 ans. Si l'on considère la construction d'appartements, cependant, une

petite proportion de répondants indiquent que tout peut être achevé en moins d'un an. En moyenne pondérée, on peut estimer que cela prend près de 2 ans.

Pour ce type de projet, quelle est selon-vous la durée totale moyenne de ces différentes étapes du trajet préliminaire (différentes discussions préliminaires, négociations, préparation des plans directeurs, etc.), avant l'introduction d'une demande de permis ?



N 40



4 / Indication des durées de traitement

Vous trouverez dans ce chapitre une vue d'ensemble de la durée des différentes étapes du trajet préliminaire. Un récapitulatif des réponses données pour les 3 types de projets considérés conjointement précède chaque fois une ventilation des réponses par type (lotissements ou habitat groupé, construction d'appartements et développements à usage mixte).

Ci-dessous, les étapes sont présentées chronologiquement, par phase du trajet préliminaire. Il convient toutefois de ne pas les additionner dans l'ordre chronologique. Bon nombre de ces étapes se déroulent souvent parallèlement. Elles ne concernent pas non plus tous les projets. Les réponses à une question de l'enquête donnent certes une indication de la durée totale moyenne de la somme des différentes étapes du trajet préliminaire (diverses discussions préliminaires, négociations, préparation des plans directeurs, etc.), avant l'introduction d'une demande de permis. Il en ressort que le trajet préliminaire peut être très chronophage et que diverses contraintes, dont certaines découlent de la réglementation applicable, contribuent à cette situation : la clarification d'un droit de préemption (réglementaire), l'organisation d'un trajet participatif, l'établissement d'une note archéologique (uniquement en Région flamande), etc.

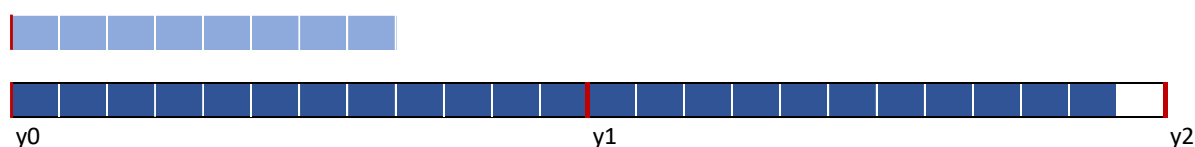
La durée de chaque étape du trajet préliminaire est estimée sur la base de la moyenne pondérée des réponses, par fourchettes de durées. Cette estimation ne peut pas être interprétée comme une mesure précise de la durée, mais plutôt comme une indication. Pour que l'incidence de ces durées soit mieux comprise, celles-ci sont toujours comparées à la durée totale du trajet préliminaire.

4.1. Phase d'acquisition

Site de projet avec droit de préemption

Pouvez-vous estimer l'incidence moyenne d'un trajet de négociation concernant le droit de préemption sur la durée de la phase d'acquisition ?

En moyenne pondérée, pour les 3 types de projets de construction, on peut estimer que le **retard encouru est d'au moins 8 mois**. La clarification d'un droit de préemption (réglementaire) peut donc avoir une incidence relativement forte sur la durée totale du trajet préliminaire. Il ressort des réponses, données par type de projet, que la clarification d'un droit de préemption (réglementaire), en particulier en cas de développements à usage mixte, peut entraîner un retard conséquent. Cette étape peut donc représenter une part importante du trajet préliminaire.



POUR LES 3 TYPES DE PROJETS

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





N 47

LOTISSEMENTS

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

N 16

CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS

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

N 12

DÉVELOPPEMENT À USAGE MIXTE

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

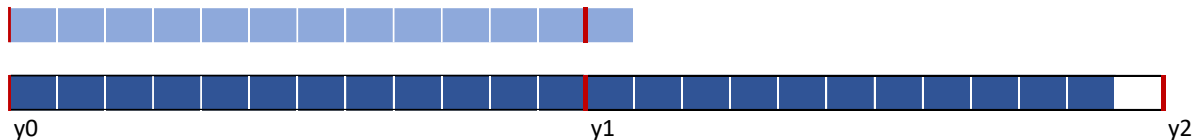
N 19

4.2. Phase d'étude

Préparation de l'étude de faisabilité / levée de l'ambiguïté des contraintes urbanistiques

Dans quelle mesure le manque de clarté des contraintes urbanistiques a-t-il une incidence négative sur la durée du trajet préliminaire ? Pouvez-vous en donner une évaluation moyenne ?

En moyenne pondérée, pour les 3 types de projets de construction, on peut estimer que le **retard encouru est d'au moins 13 mois**. De toutes les sous-étapes du trajet préliminaire, c'est celle qui a potentiellement le plus d'incidence sur la durée totale du trajet préliminaire indiquée par les répondants. Il en va surtout ainsi pour les lotissements et plus encore pour la construction d'appartements.



POUR LES 3 TYPES DE PROJETS

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

N 28

LOTISSEMENTS

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

N 12

CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS

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

N 8

DÉVELOPPEMENT À USAGE MIXTE

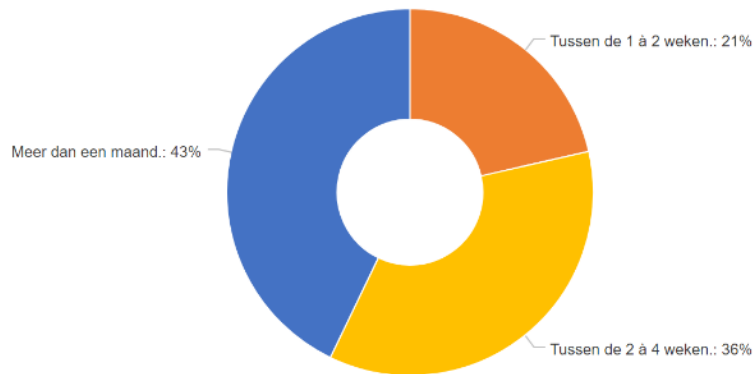
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	0		
Tussen de 3 en 6 maanden.	3		38%
Tussen de 6 en 12 maanden.	1		13%
Tussen 1 en 2 jaar.	3		38%
Meer dan 2 jaar.	1		13%

N 8

Préparation d'études de faisabilité / délai d'obtention des réponses en cas de de faisabilité

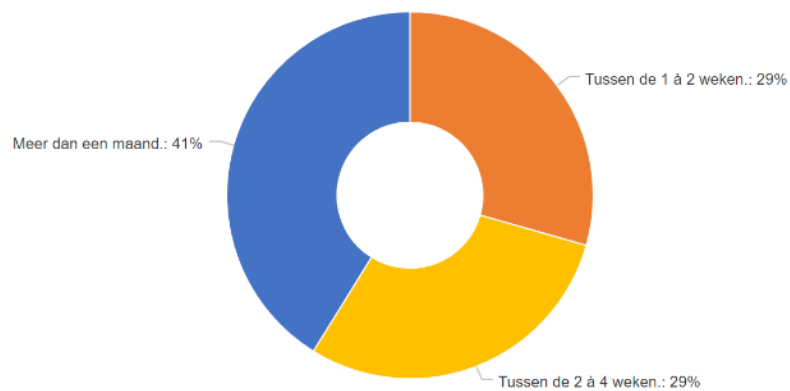
Dans quel délai, en moyenne, les autorités délivrantes répondent-elles, pour ce type de projet, aux questions de faisabilité ?

POUR LES 3 TYPES DE PROJETS



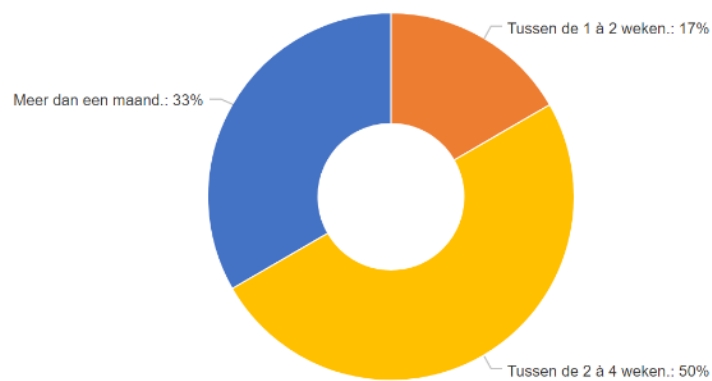
N 42

LOTISSEMENTS



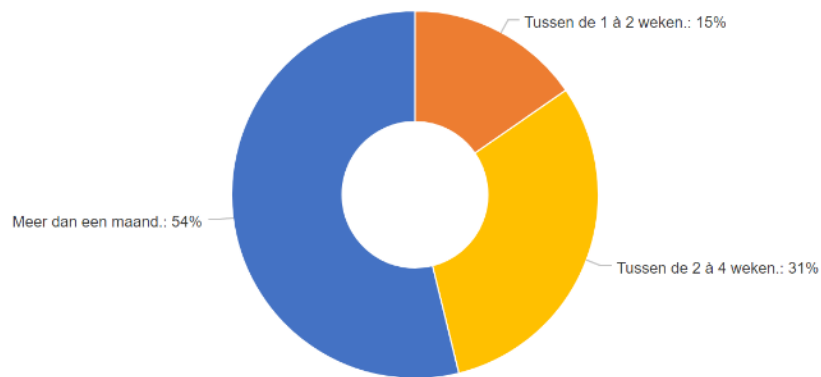
N 17

CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS



N 12

DÉVELOPPEMENT À USAGE MIXTE

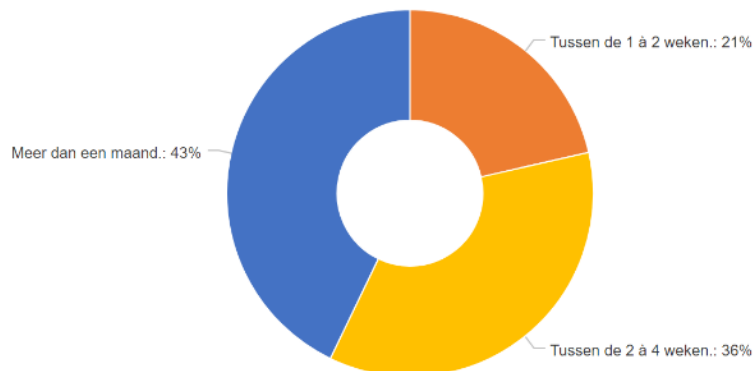


N 13

Préparation d'une étude de rentabilité financière

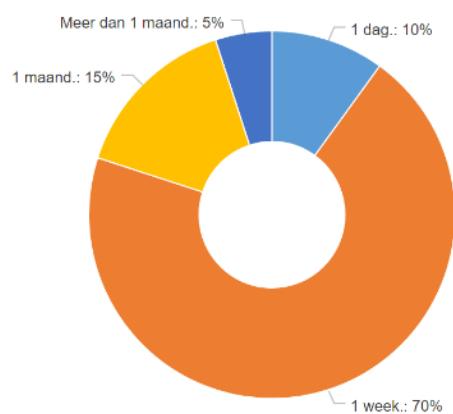
Quel est, en moyenne, le temps consacré à la préparation de la première étude de rentabilité financière pour ce type de projet ?

POUR LES 3 TYPES DE PROJETS



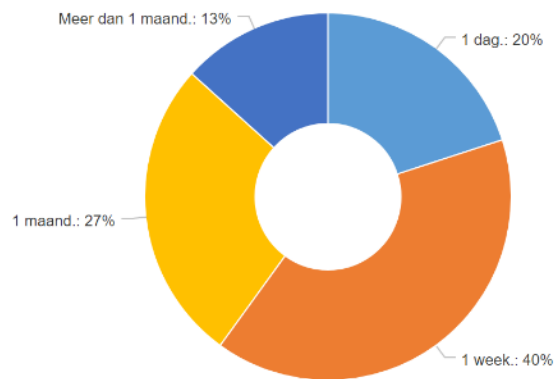
N 42

LOTISSEMENTS



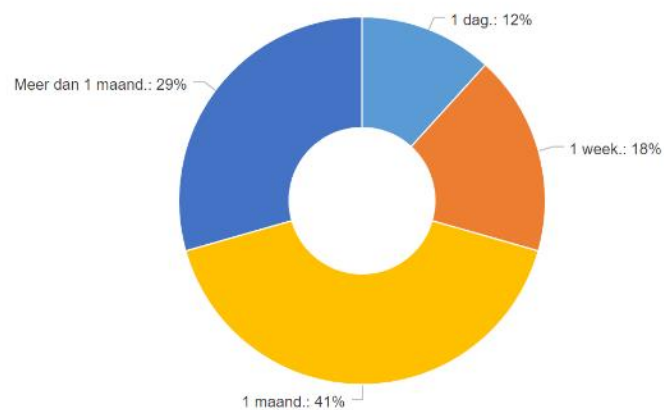
N 20

CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS



N 15

DÉVELOPPEMENT À USAGE MIXTE

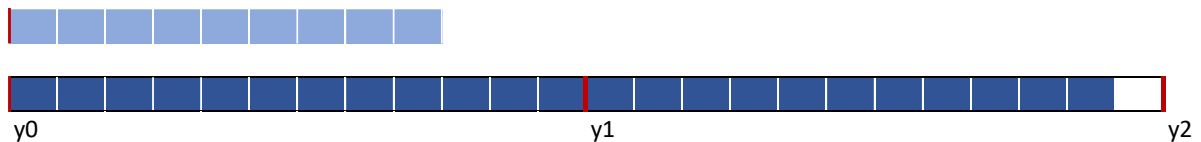


N 17

Constituer un droit réel

Après combien de temps un droit réel est-il obtenu après le premier contact avec le propriétaire dans ce type de projet ?

En moyenne pondérée, pour les 3 types de projets de construction, on peut estimer que **cela prend au moins 9 mois**. Cela peut prendre plus de temps en termes absolus et également par rapport à la durée totale du trajet préliminaire, surtout dans le cas de développements à usage mixte.



POUR LES 3 TYPES DE PROJETS

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





N 51

LOTISSEMENTS

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

N 19

CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS

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

N 15

DÉVELOPPEMENT À USAGE MIXTE

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

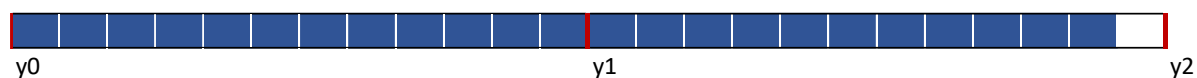
N 17

4.3. Phase de conception

Composer un organe de concertation

À combien estimez-vous le gain de temps moyen résultant de la composition d'un organe de concertation ?

En moyenne pondérée, pour les 3 types de projets de construction, on peut estimer que **cela fait gagner 5 mois**. Si l'on considère la durée totale du trajet préliminaire, cela représente tout de même un gain de temps moyen potentiel de près d'un quart, et plus encore pour les projets de lotissements et les développements mixtes.



POUR LES 3 TYPES DE PROJETS

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

N 31

LOTISSEMENTS

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





N 12

CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS

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

N 11

DÉVELOPPEMENT À USAGE MIXTE

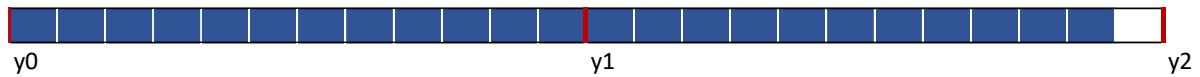
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1		13%
Tussen de 3 en 6 maanden.	4		50%
Tussen de 6 en 12 maanden.	2		25%
Tussen 1 en 2 jaar.	1		13%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 8




Conclusion d'une convention de reconversion des friches industrielles

À combien estimez-vous le gain de temps moyen dans les phases ultérieures du trajet préliminaire et/ou de celui de délivrance du permis résultant de la conclusion d'une convention de reconversion des friches industrielles dans le cadre de laquelle tous les services doivent se concerter ?

En moyenne pondérée, pour les 3 types de projets de construction, on peut estimer que **cela fait gagner 8 mois**. Ce gain de temps est plus important pour les projets à usage mixte et les lotissements. La conclusion d'une telle convention n'est toutefois clairement pas très fréquente dans ce dernier type de projet.




POUR LES 3 TYPES DE PROJETS

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


N 8

LOTISSEMENTS

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



N 2

CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS

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

N 1

DÉVELOPPEMENT À USAGE MIXTE

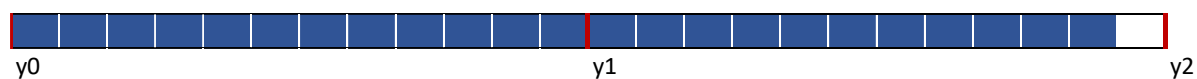
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	4		80%
Tussen de 3 en 6 maanden.	0		
Tussen de 6 en 12 maanden.	0		
Tussen 1 en 2 jaar.	1		20%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 5

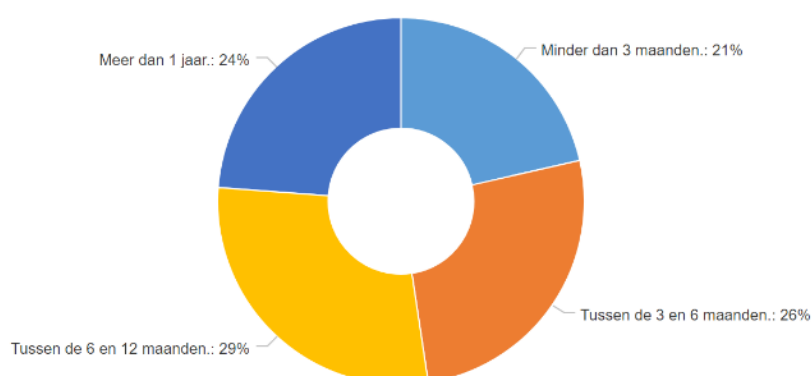
Préparation d'un plan directeur ou d'une esquisse

Combien de temps faut-il pour préparer un plan directeur ?

En moyenne pondérée, pour les 3 types de projets de construction, on peut estimer que **cela prend au moins 7 mois**. Cela représente donc en moyenne un tiers de la durée totale du trajet préliminaire ; moins pour la construction d'appartements et plus pour les développements à usage mixte.

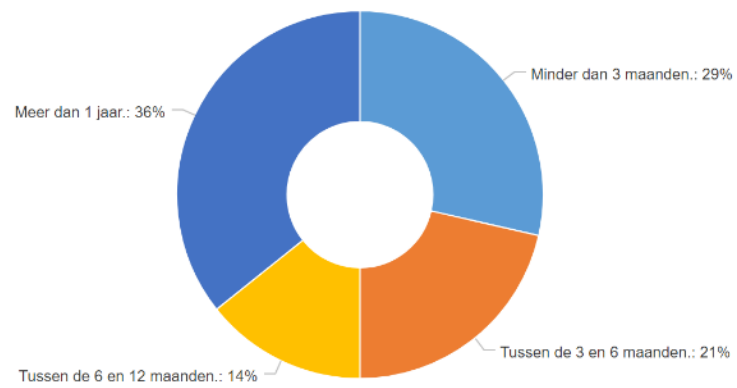


POUR LES 3 TYPES DE PROJETS



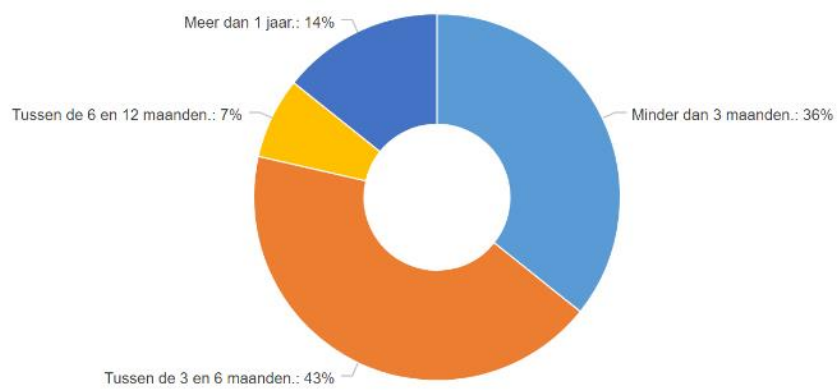
N 42

LOTISSEMENTS



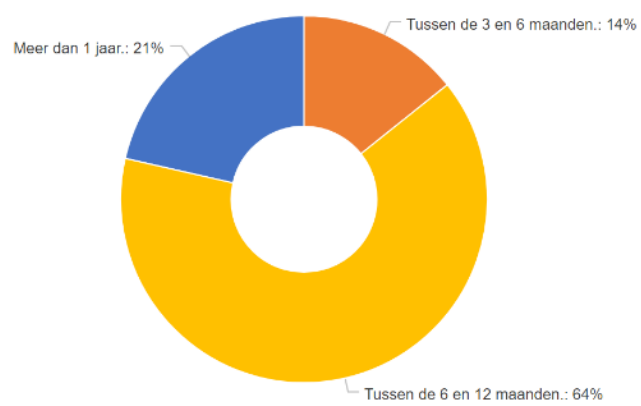
N 14

CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS



N 14

DÉVELOPPEMENT À USAGE MIXTE



N 14

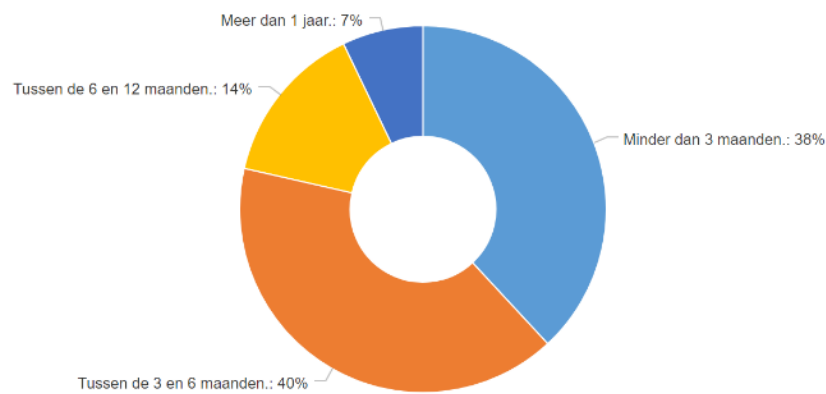
Préparation d'un plan directeur ou d'une esquisse

Combien de temps faut-il pour préparer une esquisse ?

En moyenne pondérée, pour les trois types de projets de construction, il faut **au moins 5 mois**, ce qui représente environ 1/5^e de la durée totale du trajet préliminaire ; moins pour la construction d'appartements et plus pour les développements à usage mixte.

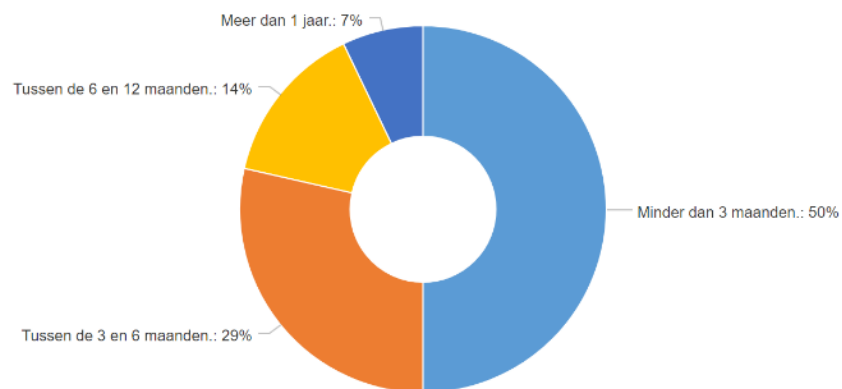


POUR LES 3 TYPES DE PROJETS



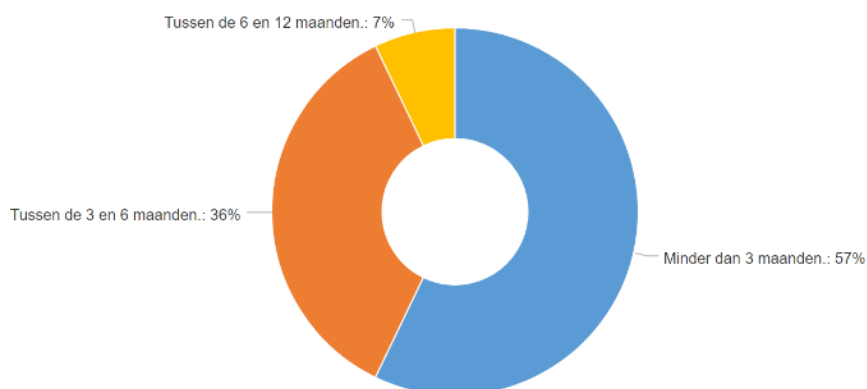
N 42

LOTISSEMENTS



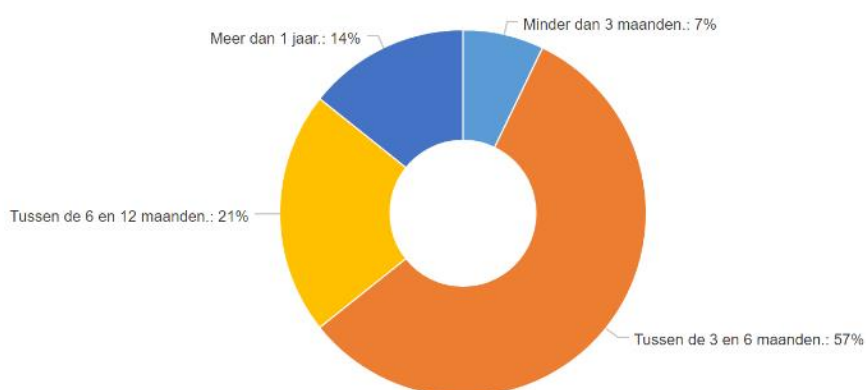
N 14

CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS



N 14

DÉVELOPPEMENT À USAGE MIXTE



N 14

Participation

citoyenne

À combien estimez-vous le gain de temps moyen résultant de l'organisation de la participation citoyenne, ou celle-ci contribue-t-elle plutôt à rallonger le trajet ?




POUR LES 3 TYPES DE PROJETS

Pour la majorité des répondants, la participation citoyenne contribue plutôt à rallonger le trajet.

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


N 13

LOTISSEMENTS

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

N 6

CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS

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

N 4

DÉVELOPPEMENT À USAGE MIXTE

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





N 3

Utilisation temporaire

À combien estimez-vous le gain de temps moyen résultant de l'organisation de l'utilisation temporaire, ou celle-ci contribue-t-elle plutôt à rallonger le trajet ?



Le nombre de réponses n'est pas suffisamment représentatif pour pouvoir en tirer de nombreuses conclusions.

POUR LES 3 TYPES DE PROJETS

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

N 5

LOTISSEMENTS




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

N 2

CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS

Geen gegevens gevonden

DÉVELOPPEMENT À USAGE MIXTE

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

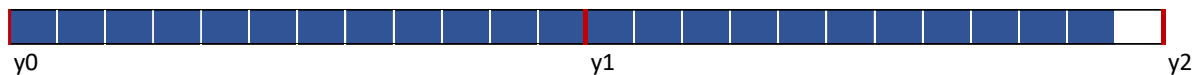
N 3

Trajet de concertation

À combien estimez-vous en moyenne la durée d'un tel trajet de concertation ?

En moyenne pondérée, pour les 3 types de projets de construction, on peut estimer que **cela prend au moins 8 mois**. Le trajet de concertation représente ainsi en moyenne plus d'un tiers de la durée totale du trajet

préliminaire. Il ne faut pas oublier que, dans les faits, ce trajet de concertation se déroule parallèlement à la préparation d'un plan directeur ou d'une esquisse. Comme la durée totale du trajet préliminaire est plus courte, le trajet de concertation a plus d'incidence dans le cadre de la construction d'appartements que dans les deux autres types de projets.



POUR LES 3 TYPES DE PROJETS

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

N 45

LOTISSEMENTS

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

N 17

CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS

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

N 14

DÉVELOPPEMENT À USAGE MIXTE

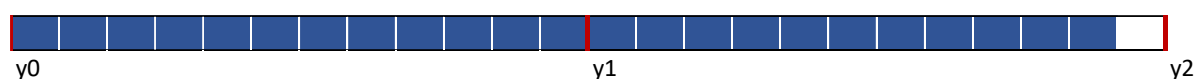
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 1 maand.	1		7%
Tussen de 1 en 3 maanden.	0		
Tussen de 3 en 6 maanden.	4		29%
Tussen de 6 en 12 maanden.	5		36%
Meer dan 12 maanden.	4		29%

N 14





Négociation avec les autorités locales et obtention d'un avis préliminaire / clarification des réponses contradictoires

À combien estimez-vous le temps nécessaire pour clarifier les réponses contradictoires ?

En moyenne pondérée, pour les trois types de projets de construction, on peut estimer qu'il faut **au moins 7 mois** pour cela. La clarification des réponses contradictoires représente donc potentiellement environ 30 %, en moyenne, de la durée totale du trajet préliminaire. Elle dure surtout plus longtemps pour les lotissements que pour les deux autres types de projets.



POUR LES 3 TYPES DE PROJETS

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




N 44

LOTISSEMENTS

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





N 16

CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS

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

N 14

DÉVELOPPEMENT À USAGE MIXTE

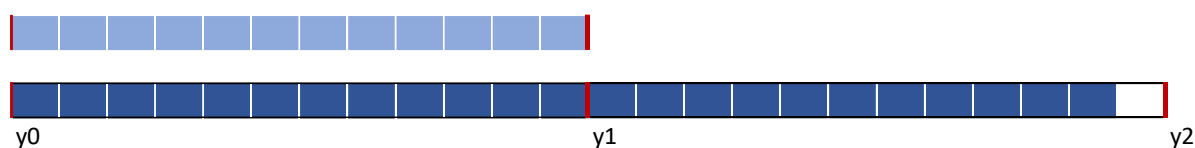
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	4		29%
Tussen de 3 en 6 maanden.	4		29%
Tussen de 6 en 12 maanden.	4		29%
Tussen 1 en 2 jaar.	2		14%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 14







Négociation avec une autorité locale et obtention d'un avis préliminaire / imposition d'autres plans et programmes

Pouvez-vous estimer la perte de temps moyenne liée au fait de joindre ce type de projet à un programme public d'exigences au cours du trajet préliminaire, ou cette étape génère-t-elle plutôt un gain de temps ?

En moyenne pondérée, on peut estimer que le **retard encouru est d'au moins 12 mois**. Le cas échéant, l'imposition d'autres plans et programmes par l'autorité délivrante a la plus grande incidence potentielle (à une sous-étape près) sur la durée totale du trajet préliminaire. L'impact est à peu près aussi conséquent pour les trois types de projets.



POUR LES 3 TYPES DE PROJETS

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

N 37

LOTISSEMENTS

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

N 13

CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS

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

N 12

DÉVELOPPEMENT À USAGE MIXTE

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

N 12

Négociation avec une autorité locale et obtention d'un avis préliminaire / anticipation sur une restriction attendue de la densité résidentielle

Pouvez-vous estimer l'effet temporel d'une telle démarche (négociation sur la densité résidentielle) sur le trajet préliminaire ?

En moyenne pondérée, on peut estimer que le **retard encouru est d'au moins 9 mois**. Avec un ratio de plus de 40 %, la négociation de la densité résidentielle représente potentiellement une grande partie de la durée totale du trajet préliminaire. C'est surtout pour les lotissements que les répondants indiquent que ce type de négociation prend beaucoup de temps. Elle peut représenter plus de 50 % de la durée du trajet préliminaire pour ce type de projet.



POUR LES 3 TYPES DE PROJETS

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





N 43

LOTISSEMENTS

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

N 15

CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS

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

N 14

DÉVELOPPEMENT À USAGE MIXTE

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

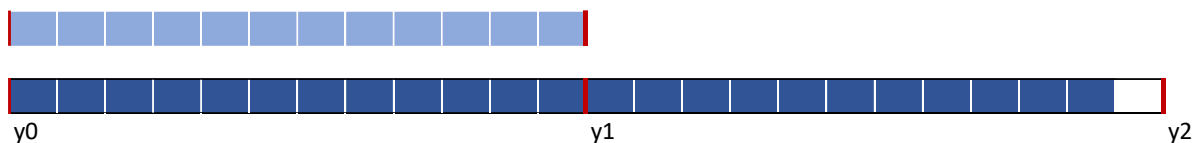
N 14

4.4. Phase de délivrance du permis

Préparation d'un nouveau plan d'aménagement réglementaire

À combien estimez-vous le temps supplémentaire nécessaire pour élaborer un tel plan et le faire approuver ?

En moyenne pondérée, on peut estimer que le **retard encouru est d'au moins 12 mois**. Cela signifie que la préparation d'un nouveau plan d'aménagement réglementaire est l'une des sous-étapes du trajet préliminaire qui a potentiellement le plus grand impact temporel. Il en va particulièrement ainsi pour la construction d'appartements et les développements à usage mixte.



POUR LES 3 TYPES DE PROJETS

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

N 41

LOTISSEMENTS

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

N 14

CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS

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

N 13

DÉVELOPPEMENT À USAGE MIXTE

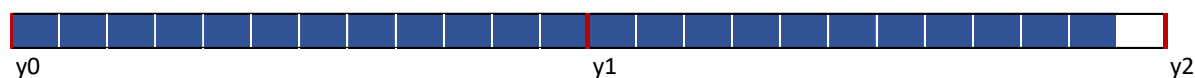
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	2		14%
Tussen de 3 en 6 maanden.	3		21%
Tussen de 6 en 12 maanden.	1		7%
Tussen 1 en 2 jaar.	3		21%
Meer dan 2 jaar.	5		36%

N 14






Établissement d'une EIE ou d'un PDD

À combien estimez-vous le temps supplémentaire requis pour établir une EIE ou un PDD ?

En moyenne pondérée, on peut estimer que **cela prend au moins 8 mois en plus**. Cette étape représente donc potentiellement en moyenne environ un tiers de la durée totale du trajet préliminaire. C'est dans le cas des lotissements et des développements à usage mixte que l'établissement d'une EIE ou d'un PDD a la plus forte incidence.







POUR LES 3 TYPES DE PROJETS

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





N 41

LOTISSEMENTS

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

N 14

CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS

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

N 13

DÉVELOPPEMENT À USAGE MIXTE

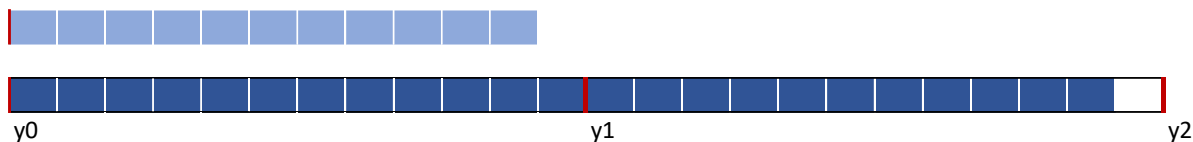
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	4		29%
Tussen de 3 en 6 maanden.	2		14%
Tussen de 6 en 12 maanden.	5		36%
Tussen 1 en 2 jaar.	2		14%
Meer dan 2 jaar.	1		7%

N 14

Permis de lotir

À combien estimez-vous le temps supplémentaire nécessaire pour établir une demande de permis de lotir ?

En moyenne pondérée, on peut estimer que **cela prend au moins 11 mois en plus**. Cela signifie que la préparation d'une demande de permis de lotir représente potentiellement en moyenne près de 50 % de la durée totale du trajet préliminaire. C'est surtout dans le cas des lotissements que cette étape constitue une part importante de la durée totale du projet préliminaire.



POUR LES 3 TYPES DE PROJETS

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

N 41

LOTISSEMENTS

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

N 14

CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS

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

N 13

DÉVELOPPEMENT À USAGE MIXTE

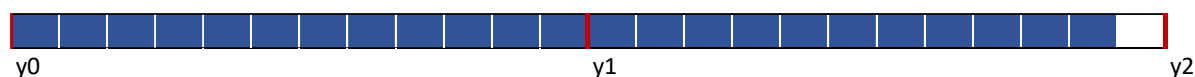
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	0		
Tussen de 3 en 6 maanden.	4		29%
Tussen de 6 en 12 maanden.	6		43%
Tussen 1 en 2 jaar.	2		14%
Meer dan 2 jaar.	2		14%

N 14





Demande de permis comprenant des travaux de voirie ou ne concernant que de tels travaux

Quelle est votre estimation du temps supplémentaire nécessaire lorsque des travaux de voirie doivent être approuvés ?

En moyenne pondérée, on peut supposer que **cela prend 9 mois en plus**, ce qui signifie que cette étape représente potentiellement plus de 40 % de la durée totale du trajet préliminaire. Cette étape prend le plus de temps pour les lotissements. Elle a aussi le plus d'incidence sur ce type de projet. L'impact de cette étape est le moins important pour les développements à usage mixte.







POUR LES 3 TYPES DE PROJETS

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


N 41

LOTISSEMENTS

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


N 14

CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS

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

N 13

DÉVELOPPEMENT À USAGE MIXTE

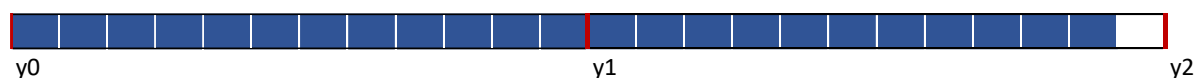
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1		7%
Tussen de 3 en 6 maanden.	5		36%
Tussen de 6 en 12 maanden.	6		43%
Tussen 1 en 2 jaar.	2		14%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 14





Enquête publique

À combien estimez-vous le temps supplémentaire nécessaire à la réalisation obligatoire d'une enquête publique comme étape préparatoire à l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme ou d'environnement ?

En moyenne pondérée, on peut estimer que **cela prend au moins 5 mois en plus**. Cette étape ne représente donc qu'une part moyenne limitée d'un peu plus de 20 % de la durée totale du trajet préliminaire. Selon les répondants, l'enquête publique dure le plus longtemps pour les lotissements. C'est aussi dans ce type de projet qu'elle a potentiellement le plus d'incidence sur la durée totale.







POUR LES 3 TYPES DE PROJETS

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




N 40

LOTISSEMENTS

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




N 13

CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS

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

N 13

DÉVELOPPEMENT À USAGE MIXTE

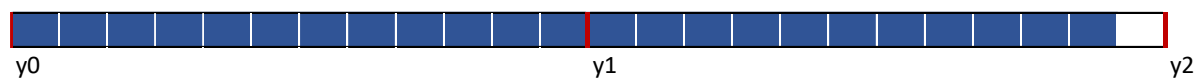
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	5		36%
Tussen de 3 en 6 maanden.	7		50%
Tussen de 6 en 12 maanden.	2		14%
Tussen 1 en 2 jaar.	0		
Meer dan 2 jaar.	0		

N 14




Établissement d'une note archéologique

À combien estimez-vous le temps supplémentaire nécessaire à l'établissement d'une note archéologique ?

En moyenne pondérée, on peut estimer que **cela prend 3 mois en plus**. Cette étape, qui ne peut être entamée qu'une fois qu'un plan directeur ou une esquisse a été élaboré, n'a potentiellement qu'un impact temporel limité (un peu plus de 10 % de la durée totale du trajet préliminaire). La part temporelle que cette étape peut prendre dans le trajet préliminaire est comparable pour les trois types de projets.





POUR LES 3 TYPES DE PROJETS

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



N 40

LOTISSEMENTS

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




N 13

CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS

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

N 13

DÉVELOPPEMENT À USAGE MIXTE

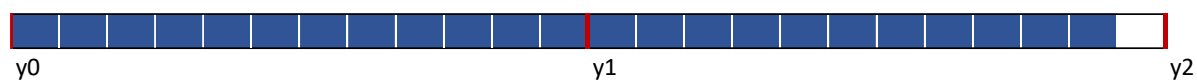
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	9		64%
Tussen de 3 en 6 maanden.	3		21%
Tussen de 6 en 12 maanden.	2		14%
Tussen 1 en 2 jaar.	0		
Meer dan 2 jaar.	0		

N 14

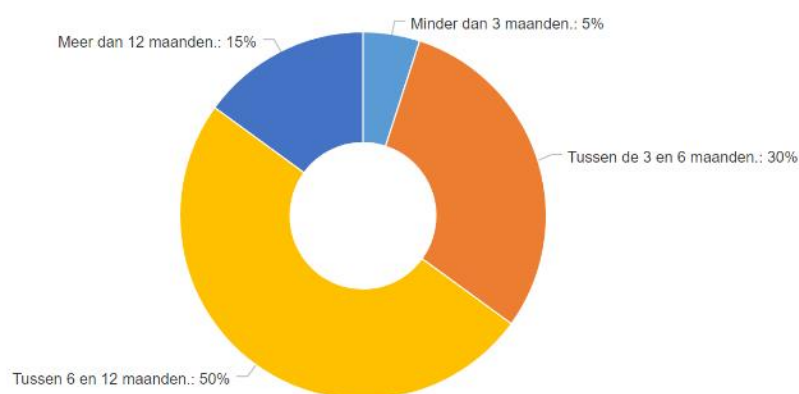
Préparation d'une demande de permis d'urbanisme ou d'environnement

À combien estimez-vous le temps moyen nécessaire à la préparation d'une première demande de permis d'urbanisme ou d'environnement pour ce type de projet ?

En moyenne, les répondants estiment que le **temps consacré** à cette étape est **d'au moins 8 mois**, ce qui correspond à environ un tiers de la durée totale du trajet préliminaire. Si l'on considère la construction d'appartements, cette étape prend un peu plus de temps. Elle représente donc une part notablement plus importante de la durée totale du trajet préliminaire.



POUR LES 3 TYPES DE PROJETS



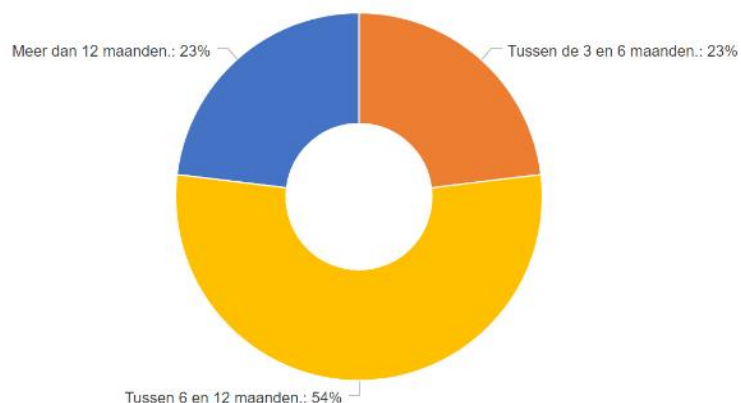
N 40

LOTISSEMENTS



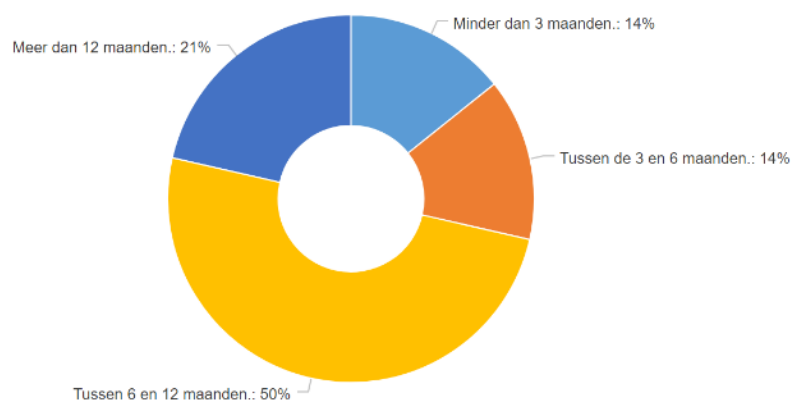
N 13

CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS



N 13

DÉVELOPPEMENT À USAGE MIXTE



N 14





Préparation d'une demande modifiée de permis d'urbanisme ou d'environnement

Pouvez-vous estimer l'allongement moyen du trajet préliminaire qu'entraîne l'introduction d'une nouvelle demande ou d'une demande modifiée de permis d'urbanisme ou d'environnement pour ce type de projet ?

En moyenne pondérée, on peut estimer que le **retard encouru est approximativement de 7 mois**. Cela correspond à environ un tiers de la durée totale moyenne du trajet préliminaire. Dans le cas des lotissements, cette étape prend plus de temps. Elle représente aussi potentiellement une part plus importante de la durée totale du trajet préliminaire.




POUR LES 3 TYPES DE PROJETS

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




N 35

LOTISSEMENTS

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


N 13

CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS

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

N 11

DÉVELOPPEMENT À USAGE MIXTE

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

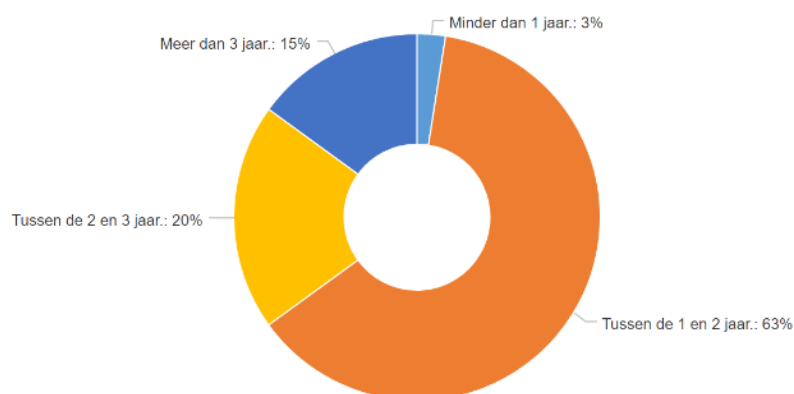
N 11

Durée totale du trajet préliminaire

Quelle est selon vous, pour ce type de projet, la durée totale moyenne de ces différentes étapes du trajet préliminaire (diverses discussions préliminaires, négociations, préparation des plans directeurs...) avant l'introduction d'une demande de permis ?

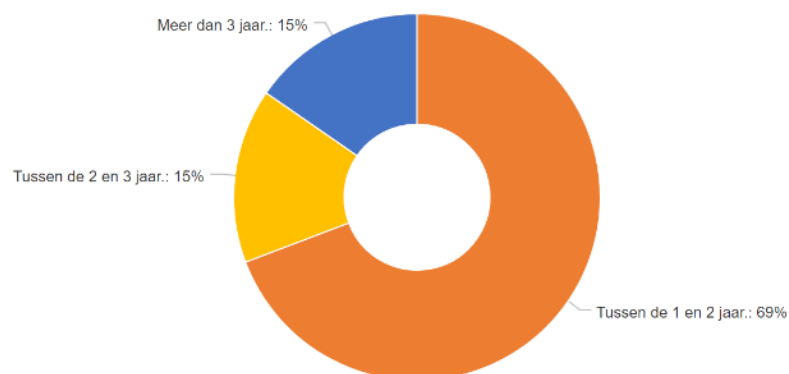
La **durée totale** du **trajet préliminaire** pour les trois types de projets, considérés conjointement, peut être estimée à 23 mois, soit **près de deux ans**. En moyenne, le trajet préliminaire est le plus long pour les développements à usage mixte (25 mois), suivis des lotissements (23 mois) et des constructions d'appartements (21 mois).

POUR LES 3 TYPES DE PROJETS



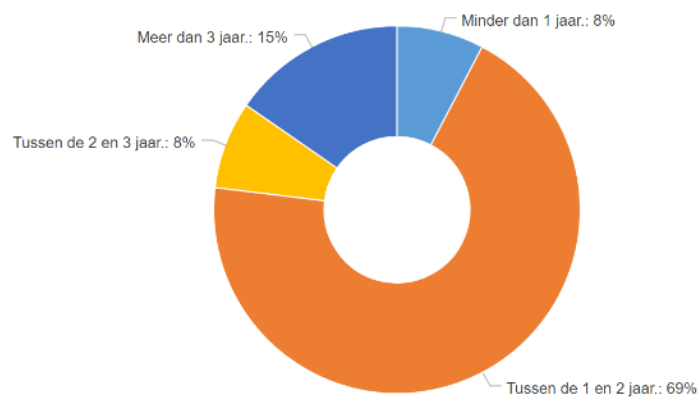
N 40

LOTISSEMENTS



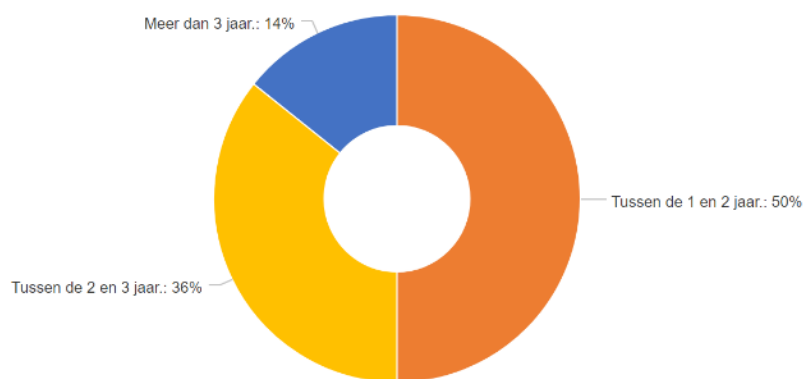
N 13

CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS



N 13

DÉVELOPPEMENT À USAGE MIXTE



N 14

5 / Conclusions

5.1. Identification des répondants

- ▶ Des entreprises de taille très différente : un quart sont assez petites et un quart sont de très grandes entreprises qui réalisent en moyenne plus de 100 unités de logement par an.
- ▶ Pour un tiers des répondants, la densité résidentielle de leurs projets est généralement supérieure à celle de la zone environnante, et même un peu plus de la moitié pour les projets de développement à usage mixte.
- ▶ Plus de la moitié des répondants indiquent qu'ils réalisent des projets dans de petites zones urbaines. Un peu moins de la moitié sont également actifs dans des zones périphériques et le centre des villages. Seulement moins d'un quart disent être actifs dans de grandes zones urbaines !
- ▶ Plus de 70 % des entreprises interrogées sont principalement actives en Région flamande, 23 % en Région wallonne et seulement 6 % dans la Région de Bruxelles-Capitale.

5.2. Identification du type de projet

- ▶ Le plus grand nombre de répondants (40 %) ont rempli l'enquête sur les lotissements, 26 % sur la construction d'appartements et 34 % sur les développements à usage mixte. Les répondants donnent l'image suivante des différents types de projets :
 - **Type de projet « lotissements »** : souvent des entreprises moins grandes (près d'un tiers sont des entreprises unipersonnelles ou comptant entre 1 et 5 travailleurs), surtout actives en Région flamande avec des projets principalement situés dans une zone périphérique ou ayant, à tout le moins, un effet de revitalisation du centre, et qui se traduisent moins souvent par une densité plus élevée que la zone environnante.
 - **Type de projet « construction d'appartements »** : surtout de grandes entreprises (près de 70 % comptent plus de 15 travailleurs) actives en Région flamande, avec des projets le plus souvent situés dans de petites zones urbaines, le centre de villages ou une zone périphérique, et qui se traduisent souvent par une densité plus élevée que la zone environnante.
 - **Type de projet « développements à usage mixte »** : mélange de petites et grandes entreprises, plus souvent francophones et actives dans d'autres régions que la Flandre, avec des projets principalement situés dans de petites zones urbaines, mais aussi ailleurs, et qui se traduisent régulièrement par une densité plus élevée que la zone environnante.

5.3. Phase d'acquisition

- ▶ Il n'y a, de manière générale, pas de différences majeures entre les types de projets pendant la phase d'acquisition.
- ▶ Dans tous les types de projets, la réputation en matière d'urbanisme des autorités locales influe fortement sur le choix de réaliser ou non des projets dans la commune concernée.
- ▶ Les propriétaires-vendeurs n'ont généralement pas de vision réaliste des projets envisageables sur le terrain qu'ils vendent. Ils ne contactent que rarement ou jamais l'autorité délivrante.

- ▶ Les risques et les coûts qui sont susceptibles de surgir, de diverses manières, durant le trajet préliminaire sont, dans la mesure du possible, pris en compte par les lotisseurs et les développeurs lors de l'acquisition de nouveaux terrains destinés au développement de projets.
 - ▶ Un droit de préemption (réglementaire) a généralement pour conséquence que des conditions suspensives s'appliquent à l'offre formulée pour un terrain destiné au développement d'un projet.
 - ▶ L'estimation de l'impact temporel d'un tel droit de préemption varie selon le type de projet :
 - **type de projet « lotissements »** : entre 3 et 6 mois pour la majorité des répondants.
 - **type de projet « construction d'appartements »** : entre 6 et 12 mois pour la majorité des répondants.
 - **type de projet « développements à usage mixte »** : entre 6 mois et 2 ans pour la majorité des répondants.

En moyenne pondérée, on peut estimer l'impact temporel d'un droit de préemption à au moins 8 mois.

5.4. Phase d'étude

- ▶ La disponibilité et l'accessibilité des contraintes urbanistiques varient fortement d'une commune à l'autre. Celles-ci sont souvent perçues comme étant insuffisamment claires. Le temps requis pour clarifier ces contraintes varie selon le type de projet, mais représente toujours une partie importante de la durée totale du trajet préliminaire :
 - **type de projet « lotissements »** : de 6 à 12 mois.
 - **type de projet « construction d'appartements »** : souvent entre 1 et 2 ans.
 - **type de projet « développements à usage mixte »** : variable.

En moyenne pondérée, on peut estimer que clarifier ces contraintes prend au moins 13 mois.

- ▶ Il est de pratique courante de soumettre les hypothèses de projet retenues à l'autorité délivrante. C'est particulièrement vrai pour les lotissements. Il en va moins fréquemment ainsi pour les développements à usage mixte. C'est dans ce dernier type de projet que les autorités prennent le plus de temps pour répondre aux questions sur la faisabilité des hypothèses de projet retenues (> 1 mois). Cela prend un peu moins de temps pour les lotissements. Les autorités répondent plus vite aux questions de faisabilité lorsque celles-ci portent sur la construction d'appartements.
- ▶ 20 % des répondants disent ne pas avoir la garantie d'un point de contact clair. Cela varie fortement d'une commune à l'autre.
- ▶ Ils dénoncent aussi le fait que l'autorité délivrante ne donne pas de réponse dépourvue d'ambiguïté. Cela a non seulement un impact significatif sur la durée du trajet préliminaire, mais aussi sur les dépenses, sur la relation avec le vendeur, etc., étant donné que les propositions doivent être retravaillées à multiples reprises.
- ▶ En ce qui concerne les lotissements et la construction d'appartements, la première étude de rentabilité financière est réalisée dans un délai relativement bref. Cela prend toutefois plus de temps pour les développements à usage mixte. Dans la plupart des cas, les ambiguïtés et les risques liés à l'obtention du permis sont pris en compte, généralement en coopération avec le concepteur désigné. Lorsqu'un achat est effectué sans condition suspensive de délivrance des permis, une prime de risque est intégrée pratiquement de manière automatique lors de la détermination du prix d'achat ou dans la marge. Les réponses vont de 5 à 30 % (avec une moyenne pondérée de 16,25 %).

- ▶ Les droits réels sont obtenus plus rapidement pour les lotissements (< 6 mois) que pour la construction d'appartements et les projets à usage mixte (plutôt 6 à 12 mois). En moyenne pondérée, on peut estimer qu'obtenir ces droits réels prend au moins 9 mois.
- ▶ Les répondants indiquent qu'eux-mêmes et les vendeurs sont beaucoup plus prudents aujourd'hui qu'il y a 15 ans. Ils le justifient principalement par l'incertitude du trajet de délivrance du permis, liée à son acceptation par l'autorité délivrante et/ou les riverains. Les conditions suspensives sont généralisées. S'il faut agir rapidement, le calcul est effectué sur la base d'un minimum réalisable. Le type de droit réel dépend toutefois fortement du vendeur.

5.5. Phase de conception

- ▶ Le choix d'un concepteur est plus fréquent pour la construction d'appartements et les développements à usage mixte que pour les lotissements. Cela s'explique notamment par l'existence de concours dans les premiers cas. Dans le cadre de la construction d'appartements, cela a clairement une incidence positive sur le trajet préliminaire et celui de délivrance des permis.
- ▶ La constitution d'un organe de concertation permanent avec l'autorité délivrante n'est pas fréquente. On l'observe le plus souvent dans le cas des lotissements. Cependant, c'est dans le cadre de la construction d'appartements que les répondants estiment que l'incidence sur le bon déroulement du trajet préliminaire et celui de délivrance des permis est la plus forte. Des gains de temps de 3 à 6 mois sont les plus habituels. En moyenne pondérée, on peut estimer que cela prend 5 mois.
- ▶ Des conventions de reconversion de friches industrielles (« brownfieldconvenant ») sont plus fréquemment conclues dans le cadre des projets à usage mixte (uniquement applicable en Région flamande). Les répondants évoquent un processus chronophage et qui ne permet pas toujours de gagner beaucoup de temps (8 mois en moyenne).
- ▶ Un plan directeur (« masterplan ») est régulièrement préparé pour la construction d'appartements et les projets à usage mixte. C'est pour les lotissements que le temps consacré à l'élaboration d'un plan directeur est le plus long (plus d'un an, pour plus d'un tiers des répondants). Il est le plus court pour la construction d'appartements (moins de 6 mois, pour environ 80 % des répondants). Si l'on considère les projets à usage mixte, les réponses se situent entre les deux autres types de projets (entre 6 et 12 mois pour près de deux tiers des répondants). En moyenne pondérée, on peut estimer qu'élaborer un plan directeur prend au moins 7 mois.
- ▶ Il ressort de l'enquête que la préparation d'une esquisse prend moins de temps pour les lotissements et les constructions d'appartements que pour les projets à usage mixte. En moyenne pondérée, on peut estimer que préparer une esquisse prend au moins 5 mois.
- ▶ Le programme de construction est, par ailleurs, généralement défini conformément aux directives de l'autorité délivrante (en particulier en ce qui concerne la construction d'appartements). Lotisseurs et développeurs estiment toutefois régulièrement que les directives établies par l'autorité délivrante ne sont pas suffisamment dépourvues d'ambiguïté. Selon les répondants, ce problème est principalement imputable à un défaut de coordination entre les services administratifs.
- ▶ C'est dans les projets à usage mixte que les trajets de participation sont les plus courants. Ils le sont moins dans le cadre des lotissements, bien que l'incidence positive sur la fluidité du trajet préliminaire et celui de délivrance des permis soit plus importante. Les délais s'en trouvent par contre prolongés plutôt que raccourcis.
- ▶ L'utilisation temporaire joue principalement un rôle dans les projets à usage mixte. Elle permet plutôt, dans ce cas, de gagner du temps dans le trajet préliminaire et celui de délivrance des permis.

- ▶ Les répondants indiquent que des processus clairs pour obtenir des avis préliminaires font largement défaut ou varient selon les communes. Ils font part de meilleurs processus dans le cadre des projets à usage mixte.
- ▶ Les avis sont partagés sur les réunions de projet. Si l'on considère la construction d'appartements, les répondants sont largement positifs concernant cet instrument. Les réponses sont le moins positives pour les lotissements. Les doutes des répondants sont inspirés par le caractère non-contraignant et chronophage de cet instrument, ainsi que par le risque de générer encore plus d'opinions et de complexité. L'espace de dialogue qu'il génère entre les initiateurs du projet et les services fortement impliqués est perçu comme quelque-chose de positif.
- ▶ Dans le cadre de la construction d'appartements et des lotissements, une plus grande part des répondants témoignent d'une attitude constructive de l'autorité délivrante à l'égard des initiateurs et de leurs conseillers. En général, cependant, cela varie fortement de commune à commune.
- ▶ Environ 50 % des répondants indiquent qu'il faut 3 à 5 concertations avec l'autorité délivrante dans le cadre d'un trajet préliminaire. Pour 25% des répondants, le nombre de concertations est encore supérieur. La durée du trajet de concertation dépasse les 6 mois pour deux tiers des répondants. Dans le cas des lotissements, plus de 40% des répondants indiquent qu'il dure plus d'un an. En moyenne pondérée, on peut estimer que le trajet de concertation prend au moins 8 mois³.
- ▶ Simultanément, plus de 50 % des répondants déclarent que, en sus de l'autorité délivrante, 3 à 5 autres intervenants doivent être contactés au cours du trajet préliminaire. 40 % des répondants en comptent plus de 5. Les projets à usage mixte, en particulier, requièrent plus de contacts avec diverses parties.
- ▶ Plusieurs répondants indiquent qu'ils obtiennent des réponses contradictoires de différentes instances. Ce cas de figure est plus fréquent dans les projets à usage mixte. Clarifier les réponses contradictoires prend du temps : souvent entre 3 et 6 mois, mais régulièrement plus longtemps, en particulier pour les projets à usage mixte. En moyenne pondérée, on peut estimer que cela prend au moins 7 mois.
- ▶ Les répondants soulignent l'utilisation régulière de critères difficiles à objectiver (comme la capacité de la zone environnante) lors de la formulation d'avis préliminaires (moins dans le cadre de la construction d'appartements). Selon les répondants, les chambres de qualité ne semblent pas toujours remédier à ce problème.
- ▶ Les autorités délivrantes souhaitent parfois lier d'autres plans/programmes à des projets. On observe le plus souvent ce phénomène dans le cadre de projets à usage mixte. Il s'agit souvent d'un processus chronophage. Plus de 40 % des répondants évoquent une prolongation de 6 à 12 mois du trajet préliminaire. Cette extension dépasse même 1 an, pour un tiers des répondants. En moyenne pondérée, on peut estimer que le retard encouru est d'au moins 12 mois.
- ▶ Ces plans/programmes sont régulièrement imposés au projet de construction comme une charge d'urbanisme. Les charges d'urbanisme semblent rarement connues dès le début du processus. Elles deviennent progressivement claires, en particulier en ce qui concerne la construction d'appartements et les projets à usage mixte.
- ▶ Les négociations au cours du trajet préliminaire conduisent souvent à des densités résidentielles plus faibles. C'est le plus souvent le cas pour les développements à usage mixte. Il en va le moins souvent ainsi pour les lotissements. On évoque des diminutions de 10 à 25 % dans près de trois quarts des cas.
- ▶ Les développeurs les anticipent régulièrement (en demandant des densités plus élevées), même si cela risque de prolonger le trajet préliminaire (le plus souvent de 3 à 6 mois). En moyenne pondérée, on peut

³Abstraction faite de la nécessité d'élaborer un nouveau plan d'aménagement réglementaire.

estimer que cela prend au moins 9 mois. Selon les répondants, cela n'a guère d'incidence sur les objections, qui portent plutôt sur des principes.

- ▶ Les répondants confirment que des trajets préliminaires bien élaborés contribuent régulièrement à une fluidification du trajet de délivrance du permis. Plus de 50 % des répondants relèvent que le trajet préliminaire ne conduit pas à des accords préliminaires officiels. Il en va tout particulièrement ainsi en ce qui concerne les lotissements. Le certificat d'urbanisme n° 2 n'est plus que rarement utilisé. Les projets à usage mixte en font le moins usage. Les répondants essaient plutôt d'obtenir des accords verbaux ou écrits (par courrier électronique). Ils obtiennent parfois un avis du collège.
- ▶ Pour les répondants, les principales pierres d'achoppement du trajet préliminaire sont les suivantes :
 - l'opposition entre les fonctionnaires et les politiciens, qui ne sont pas sur la même longueur d'onde ;
 - une politique ad hoc sans règles ni vision claires ;
 - des avis préliminaires qui ne sont pas toujours suivis pendant la procédure de délivrance des permis.

5.6. Phase de délivrance du permis

- ▶ Selon les répondants, un nouveau plan d'aménagement réglementaire comme un PES s'impose souvent, en particulier pour les projets à usage mixte, et cela peut prendre un temps considérable. En moyenne pondérée, on peut estimer que cela prend au moins 12 mois.
- ▶ La préparation d'une EIE et d'un PDD (plan de déplacements) est particulièrement applicable aux projets à usage mixte et aux constructions d'appartements. Il en va beaucoup moins ainsi pour les lotissements. Selon les répondants, l'établissement d'une EIE ou d'un PDD prend le plus souvent 6 à 12 mois. En moyenne pondérée, on peut estimer que cela prend au moins 8 mois.
- ▶ De manière logique, on trouve le plus fréquemment des demandes de lotissement pour les lotissements et les habitats groupés et aussi, dans une certaine mesure, pour la construction d'appartements et les développements à usage mixte, mais pas systématiquement. Le temps requis pour établir une demande de lotissement varie amplement, de moins de 3 mois à 2 ans. En moyenne pondérée, on peut estimer que cela prend au moins 11 mois.
- ▶ Dans le cas des lotissements et des projets à usage mixte, on trouve régulièrement une demande ou une décision séparée pour les travaux de voirie. Ce genre de démarche prend le plus souvent de 6 à 12 mois. En moyenne pondérée, on peut estimer que cela prend 9 mois.
- ▶ Près de 60 % des répondants sont informés de l'éventuelle nécessité d'une enquête publique durant le trajet préliminaire (et, par extension, de celui de délivrance du permis). Les lotisseurs ont moins d'expérience en la matière. Les répondants ont le sentiment que la nécessité de procéder à une enquête publique ne découle pas toujours de la réglementation. Selon eux, une enquête publique prend généralement de 3 à 6 mois. En moyenne pondérée, on peut estimer que cela prend au moins 5 mois.
- ▶ La préparation d'une note archéologique (uniquement en Région flamande) est particulièrement courante pour les lotissements et les projets à usage mixte, mais beaucoup moins pour la construction d'appartements. Environ deux tiers des répondants indiquent que cette formalité prend moins de 3 mois. En moyenne pondérée, on peut estimer qu'elle prend 3 mois.
- ▶ Selon 50 % des répondants, la préparation d'une demande de permis d'urbanisme ou d'environnement prend environ 6 à 12 mois : dans le cas des lotissements souvent 3 à 6 mois, dans celui des constructions d'appartements et des projets à usage mixte parfois plus d'un an. En moyenne pondérée, on peut estimer que cela prend au moins 8 mois.

- ▶ Seuls 31 % des répondants partent de l'hypothèse que la demande de permis d'urbanisme ou d'environnement ne devra pas être revue. C'est pour la construction d'appartements que les répondants pensent le plus souvent que cela sera bien nécessaire. Les répondants indiquent par ailleurs le plus souvent que la révision de la demande de permis d'urbanisme ou d'environnement requiert 3 à 6 mois supplémentaires, mais cela prend régulièrement jusqu'à 12 mois. En moyenne pondérée, on peut estimer que cela prend 7 mois.
- ▶ Une écrasante majorité des personnes interrogées estiment que la charge administrative liée à la préparation d'un permis d'urbanisme ou d'environnement est de plus en plus lourde, surtout en ce qui concerne les lotissements. Pour 50 % des répondants, la complexité administrative du processus de délivrance du permis entraîne des « erreurs » de la part des initiateurs. On retrouve plus souvent cette réponse pour les lotissements et les projets à usage mixte.
- ▶ Une partie des répondants affirment que les autorités délivrantes utilisent de manière abusive la déclaration de recevabilité du dossier de demande. Ils soupçonnent à cet égard qu'elles le font principalement pour prolonger la période de traitement ou, parfois, pour éviter d'avoir à prendre une décision (par exemple, parce qu'elles redoutent des recours).
- ▶ De manière générale, la préparation d'une demande de permis est perçue comme hautement complexe et ayant un impact temporel significatif. Certains répondants indiquent en outre qu'ils demandent l'assistance de juristes pour la compilation des dossiers de demande de permis.
- ▶ Voici les suggestions des répondants visant à réduire la charge administrative ou à répartir celle-ci plus efficacement sur la durée d'un projet :
 - le besoin d'une vision accrue et d'une réglementation moins complexe se traduisant par des contraintes plus claires et dépourvues d'ambiguïté (notamment en ce qui concerne la densité résidentielle), afin de réduire les marges d'évaluation ;
 - un meilleur encadrement et/ou une meilleure formation des fonctionnaires, éventuellement assurés par le niveau politique supérieur ;
 - la possibilité d'ajouter progressivement des éléments aux dossiers, sans prolongation des délais, sans refus ni redémarrage des procédures, et une coopération avec les services administratifs mettant plus l'accent sur la recherche de solutions.
- ▶ La jonction des permis d'urbanisme et d'environnement ne convainc qu'une minorité de répondants.
- ▶ Selon près de deux tiers des répondants, les étapes qui doivent être entreprises au cours du trajet préliminaire, considéré dans son intégralité, prennent en tout de 1 à 2 ans, voire plus pour un tiers d'entre eux ! En moyenne pondérée, on peut estimer qu'elles durent près de 2 ans.

6 / Recommandations

Les répondants à cette enquête représentent correctement les acteurs impliqués dans le développement et la construction résidentiels : 67 d'entre eux font spécifiquement partie du secteur, dont 40 ont rempli l'enquête jusqu'au bout. L'objectif principal de l'enquête était d'identifier toutes les étapes du trajet préliminaire, leur incidence et les obstacles rencontrés.

Les recommandations qui figurent dans ce chapitre reposent sur les réponses à l'enquête. S'en dégagent en premier lieu des indications et tendances qui doivent être étudiées plus en profondeur. C'est en effet la première fois que le trajet préliminaire de la politique de délivrance de permis fait l'objet d'une enquête. Des recherches supplémentaires s'imposent pour mieux comprendre les tendances et clarifier les causes de l'incidence négative ou positive de certaines étapes. Nous recommandons donc de préciser ces indications et ces tendances, notamment en procédant à des entretiens approfondis semi-structurés avec les acteurs du secteur de la construction, les autorités délivrantes et les organismes publics concernés.

SATISFAIRE AU BESOIN DE COMMUNICATION LIMPIDE ET CLAIRE DE LA PART DES AUTORITÉS LOCALES

Les questions de cette enquête sont directement liées aux relations entre les développeurs, les autorités locales, les propriétaires et les riverains. Les répondants indiquent que celles-ci connaissent souvent des perturbations qui ralentissent le trajet préliminaire, avant même qu'un permis ne soit demandé. Les facteurs qui prolongent généralement la durée du trajet préliminaire sont principalement imputables à un manque de communication claire de l'autorité délivrante, même si la situation varie fortement de commune à commune.

Une communication limpide constitue une source de sécurité pour le développeur. Elle lui permet de mieux évaluer la faisabilité financière et les risques. Une mauvaise réputation du service de l'urbanisme a une incidence négative sur le développement des projets de construction, au point que les développeurs évitent parfois certaines villes et communes. Il est possible d'optimiser la communication interne entre les services et les acteurs publics, mais aussi la communication externe avec les acteurs privés de la construction.

Les répondants font part d'un grand besoin de communication limpide et claire entre les acteurs publics impliqués dans ce trajet préliminaire. Qu'il s'agisse de réunions de projet, de chambres de qualité, de trajets de participation ou d'organes de concertation, il ressort de l'enquête que toute forme de dialogue et de concertation contribue, d'une manière ou d'une autre, de manière positive à la durée et/ou au bon déroulement du trajet préliminaire. Une partie importante des réponses des personnes interrogées vont dans ce sens. Il s'agit autant de la concertation entre les acteurs privés et publics, que de celle entre les acteurs privés et les riverains. Des recherches supplémentaires s'imposent pour approfondir ces différentes formes de dialogue et de concertation (par exemple, un coordinateur de l'environnement qui rassemble toutes les parties), notamment pour déterminer quelle(s) stratégie(s) de communication peut (peuvent) générer les meilleurs effets pour chaque type de projet. On entend par là une fluidification et/ou une accélération du trajet préliminaire et de celui de délivrance des permis.

Le besoin de communication limpide et claire dans le cadre du trajet préliminaire prend diverses formes :

- ▶ Créer un point de contact clair avec l'autorité délivrante. Il arrive que l'on doive s'adresser à différents services pour obtenir des informations. Certains services communaux et urbains fournissent des informations contradictoires, et il faut beaucoup de temps pour tout clarifier et dégager des directives dépourvues d'ambiguïté. Les contraintes ou les prescriptions urbanistiques ne sont parfois pas aisément accessibles ni dépourvues d'ambiguïté.
- ▶ Il s'impose de prévoir des prescriptions urbanistiques à la fois claires et faciles à consulter, ainsi que des processus clairs sur l'obtention d'un avis préliminaire. Il en va de même lorsque l'autorité délivrante souhaite ajouter un programme d'exigences aux projets pour lesquels un permis est demandé. Seulement

14 % des répondants connaissent ce programme d'exigences dès le début du trajet préliminaire et celui-ci ne devient clair que progressivement, au cours du trajet. Les plans et les études de faisabilité financière doivent dès lors souvent être recalculés et repensés, ce qui entraîne des coûts supplémentaires et prend beaucoup de temps.

- ▶ Selon les répondants, les réunions de projet sont surtout utiles pour la construction d'appartements et les projets à usage mixte. Si l'on considère les lotissements, les sentiments sont mitigés, notamment parce que le cadre de ces réunions de projet n'est pas clair pour les décideurs finaux. Les opinions s'accumulent et le projet devient souvent plus complexe.
- ▶ Les avis sont partagés concernant la chambre de qualité, mais là aussi les répondants réagissent positivement avec circonspection. 25 % d'entre eux déclarent que cet instrument contribue régulièrement ou presque toujours à objectiver les critères lors de la formulation d'un avis préliminaire.
- ▶ Les répondants indiquent qu'ils ont facilement besoin de 3 à 5 concertations avec l'autorité délivrante, et parfois même plus. Simultanément, une moyenne de 3 à 5 parties externes doivent être contactées, et même plus pour 40 % des répondants. Ces différentes parties donnent régulièrement des avis contradictoires, et il faut alors plus de temps pour lever les contradictions.
- ▶ Une proportion importante des répondants voit d'un bon œil le recours à un organe de concertation. Ils estiment que cela favorise le bon déroulement du trajet préliminaire et celui de délivrance des permis. Selon les répondants, cela permet facilement de gagner 3 à 6 mois. Il n'existe toutefois pas encore d'organe de concertation dans toutes les villes et communes. On n'y recourt pas non plus pour tous les types ou tailles de projets. Un recours plus régulier à cet instrument peut être de nature à satisfaire un besoin. Un organe de concertation peut également être un moyen de réunir simultanément toutes les parties publiques concernées autour de la table. D'éventuelles incohérences peuvent ainsi être immédiatement identifiées et aussi, potentiellement, résolues plus rapidement.
- ▶ Bien que les trajets de participation avec les riverains aient, pour la moitié des répondants, une incidence négative sur la durée du trajet, ils favorisent le bon déroulement du trajet préliminaire et celui de délivrance des permis. L'impact des trajets de participation sur les procédures de recours judiciaires n'a pas été étudié dans le cadre de cette enquête.

DÉVELOPPER DE SOLIDES CONNAISSANCES URBANISTIQUES AU NIVEAU LOCAL

Plus les projets de construction sont complexes, plus il est possible que le trajet préliminaire dure longtemps. Les facteurs de complexité sont tant le type de projet (le développement mixte est généralement plus complexe que la construction d'appartements, qui est souvent plus complexe que les lotissements), l'emplacement et la densité résidentielle existante et souhaitée (plus c'est urbain, plus c'est complexe), etc.

Une bonne connaissance, par le développeur comme le concepteur, des visions locales et du fonctionnement du service d'urbanisme peut contribuer à fluidifier et à accélérer le trajet préliminaire dans le cadre du processus de délivrance de permis. Le choix du concepteur joue donc un rôle pour bien s'y retrouver dans les procédures urbanistiques et pour mettre en œuvre une bonne communication avec l'autorité délivrante.

RÉPONDRE AU BESOIN D'APPUI ACCRU DES VILLES ET COMMUNES PAR LES NIVEAUX POLITIQUES SUPÉRIEURS

Il est important de ne pas réduire les frustrations liées au fonctionnement de l'autorité délivrante à la performance et à la communication des administrations locales. Que ce soit en Flandre, à Bruxelles ou en Wallonie, il faut resituer l'autorité délivrante dans un contexte beaucoup plus large de politique (urbanistique) régionale et de financement communal. Cela signifie que les villes et les communes peuvent avoir besoin de plus d'appui dans le cadre d'une politique de décentralisation afin de faire face à ces problèmes et défis. Nous revenons brièvement ici sur certains des facteurs qui doivent être pris en compte dans la recherche de solutions

structurelles visant à améliorer la coopération entre le secteur de la promotion immobilière et les autorités locales. Il faut de plus amples recherches sur la question pour mieux identifier les causes.

- ▶ La profession de fonctionnaire urbaniste est un métier en pénurie. Cela signifie que, dans de nombreuses villes et communes, les postes vacants de fonctionnaire urbaniste ne sont pas ou insuffisamment pourvus. Le traitement des demandes de permis, la fourniture d'informations, etc. connaissent d'énormes retards de ce fait. Le travail est dès lors aussi réparti entre moins de personnes, ce qui augmente la pression de travail et accroît également le risque d'absence de longue durée pour cause de maladie. Ce sont ces personnes qui doivent souvent faire face aux frustrations, compréhensibles, des architectes, promoteurs et développeur, ce qui ne contribue pas à les motiver. C'est ainsi que l'on se trouve, depuis des années, dans une spirale négative. Compte tenu de la nécessité de pourvoir ces postes vacants cruciaux, on fait appel à des agences d'intérim depuis plusieurs années. Il arrive aussi parfois que des profils soient détachés par les intercommunales.
- ▶ Le processus de construction devient de plus en plus complexe. Il implique un nombre croissant d'acteurs. Parfois, les services en charge de l'urbanisme n'ont pas la capacité ni les compétences nécessaires pour superviser des projets de construction complexes, ni pour entamer un dialogue avec les développeurs privés et les résidents.
- ▶ Les finances des villes et des communes de Belgique sont sous pression depuis des années. Des processus tels que la numérisation, le suivi et le contrôle des délais, le développement d'une bonne politique des RH, etc. s'en trouvent affectés. Ce ne sont là que quelques-uns des processus qui peuvent améliorer le service rendu aux demandeurs de permis ainsi que l'encadrement-RH des fonctionnaires urbanistes.

ŒUVRER EN FAVEUR D'UNE CULTURE DE COLLABORATION ET DE RÉFLEXION PORTEUSE DE SOLUTIONS

Alors que tout le monde s'accorde à dire que nous sommes confrontés à des défis majeurs en matière de logement (abordable) mais aussi d'aménagement du territoire, de mobilité, etc., l'enquête révèle que les développeurs et les autorités délivrantes ne se comprennent pas, à bien des égards. Le « Stop béton », préconisé par les diverses autorités régionales, qui vise à une densification ciblée tout en préservant la nature et les espaces verts, requiert un changement fondamental de notre culture de la construction. Difficile toutefois d'effectuer ce changement de cap dans un climat de méfiance et de jalousie !

Il ressort des réponses aux questions ouvertes de l'enquête qu'une partie des répondants aspirent à une façon de travailler plus collaborative. Comment notre politique normative d'aménagement du territoire, reposant partiellement, en pratique, sur des critères insuffisamment objectivables, peut-elle évoluer vers un cadre performant au sein duquel des solutions sont élaborées conjointement ? Il importe de relever ce défi.



BIJLAGEN

Eindrapportage rechtstreeks en onbewerkt uit Checkmarket

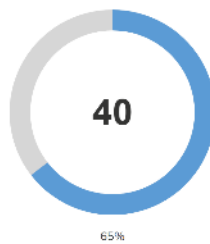
B.1 Eindrapportage: Survey voortraject vergunningsbeleid: algemene resultaten voor de 3 projecttypes

Survey_Voortraject vergunningsbeleid – voor de 3 projecttypes

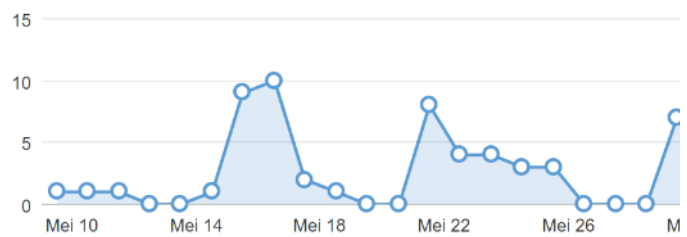
Respondenten



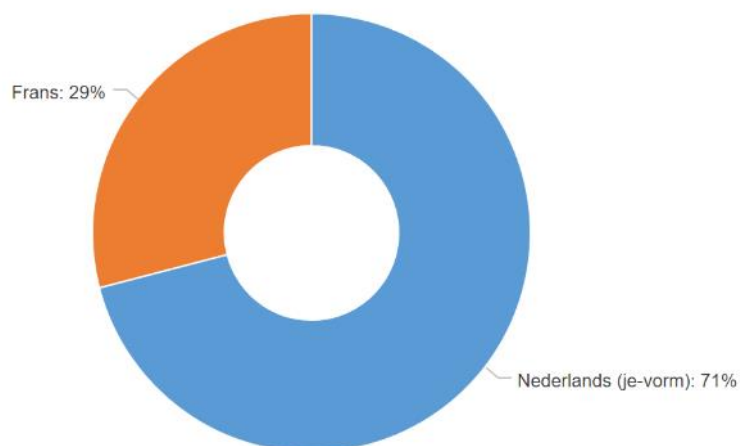
Einde bereikt



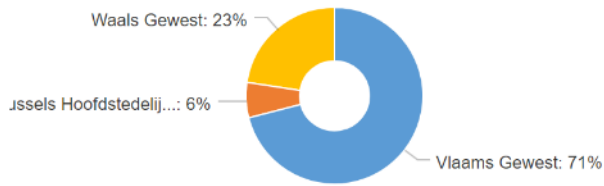
Responstijdlijn



Taal van de respondent

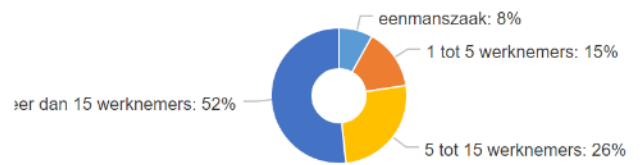


In welk gewest bent u vooral actief met uw projecten ?



N 62

Hoe groot is het bedrijf waarvoor u de enquête invult ?



N 62

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

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






N 62

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

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

N 62

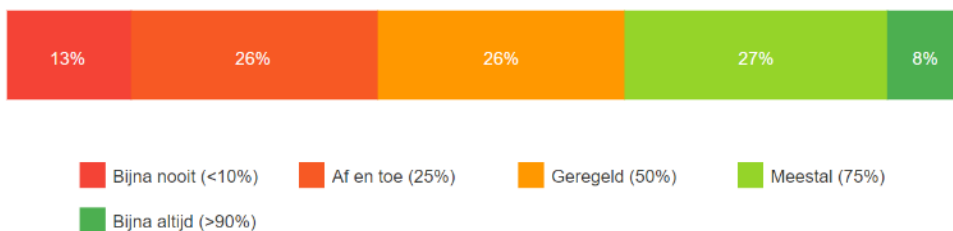
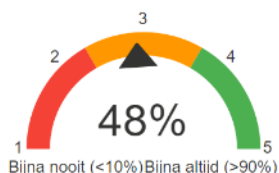
In welke omgeving is dit type van projecten meestal gelegen ?

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

N 62

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

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



N 62

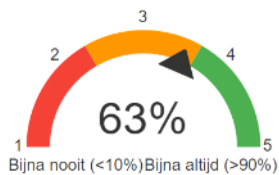
Hoe vaak heeft dit type van project een hogere dichtheid dan de omgeving ? - Taal van de respondent



N 62

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

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

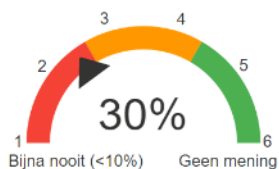


- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)

N 58

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

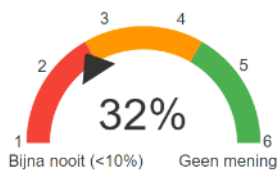
Onderhandeling met de eigenaar
In welke mate hebben eigenaars bij dit type van projecten een realistisch beeld van wat er op het terrein realiseerbaar is ?



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

N 58

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



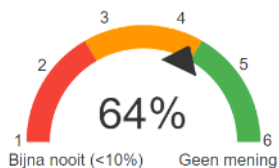
In welke mate hebben grondeigenaars bij dit type van project contact met de vergunningverlenende overheid over wat er op het terrein realiseerbaar is ?



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

N 58

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



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



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

N 58






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

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

N 58

Projectsite met voorkooprecht

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

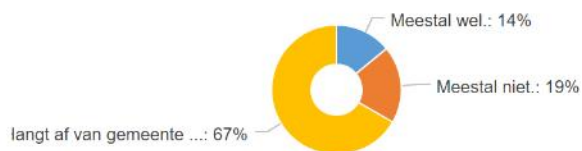
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	10		21%
Tussen de 3 en 6 maanden.	15		32%
Tussen de 6 en 12 maanden.	11		23%
Tussen 1 en 2 jaar.	8		17%
Meer dan 2 jaar.	3		6%

N 47

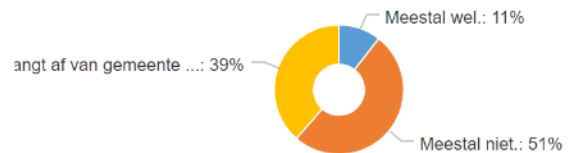
Opmaak haalbaarheidsstudie

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

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



N 57



N 57

Opmaak haalbaarheidsstudie

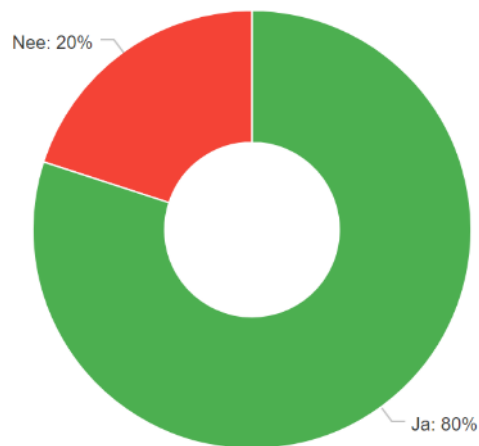
In welke mate heeft de onduidelijkheid over de stedenbouwkundige randvoorwaarden een negatieve impact op de doorlooptijd van het voortraject. Kan u deze gemiddeld inschatten ?

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

N 28

Opmaak haalbaarheidsstudie

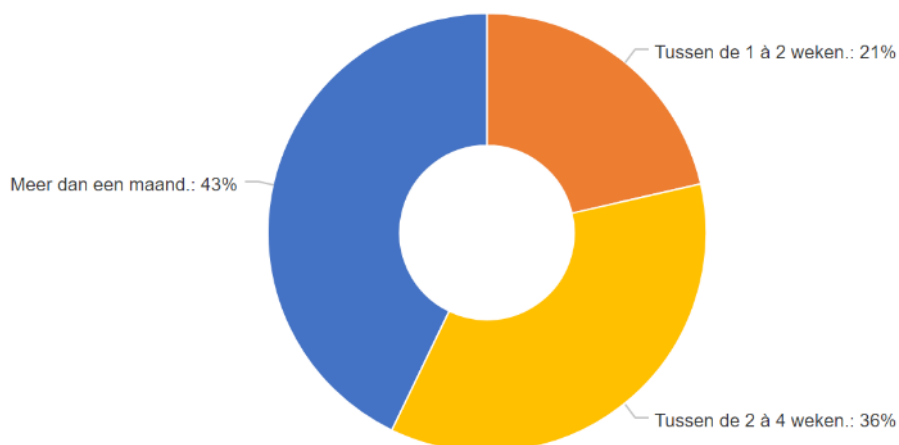
Wordt er bij de haalbaarheidsstudie systematisch contact opgenomen met de vergunningverlenende overheid om de aangehouden hypothesen over de ontwikkelingsmogelijkheden af te toetsen ?



N 55

Opmaak haalbaarheidsstudie

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



N 42

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

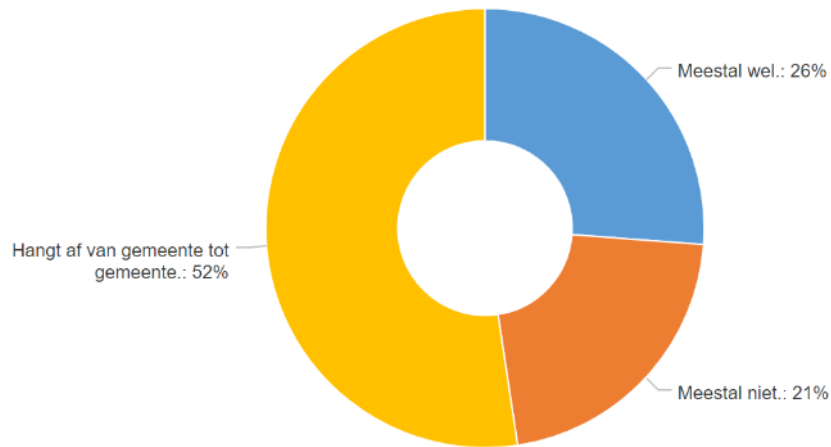


N 19

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

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

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



N 42

Opmaak haalbaarheidsstudie

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

duidelijke vaak
verschillende

N 5

Opmaak haalbaarheidsstudie

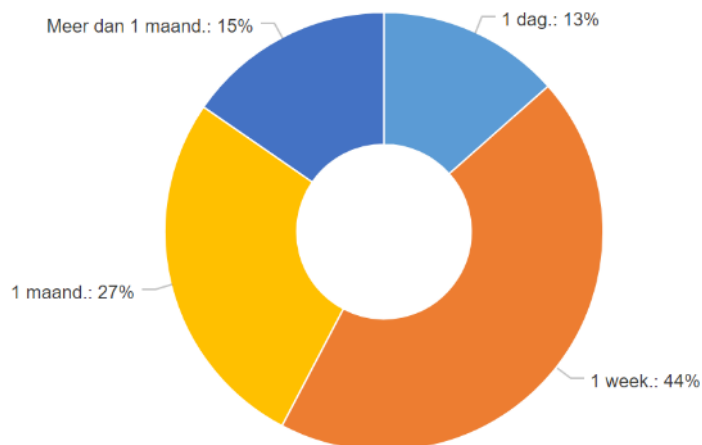
In welke mate heeft het ontbreken van een duidelijk aanspreekpunt impact op de doorlooptijd om een haalbaarheidsstudie te maken voor dit type van projecten? Hoe schat u die impact gemiddeld in ?

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

N 5

Opmaak financiële rentabiliteitsstudie

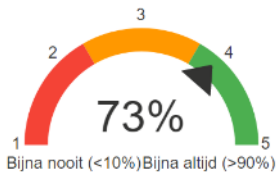
Hoeveel tijd wordt er bij dit type van projecten gemiddeld besteed aan de opmaak van de eerste financiële rentabiliteitsstudie ?



N 52

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

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



N 52

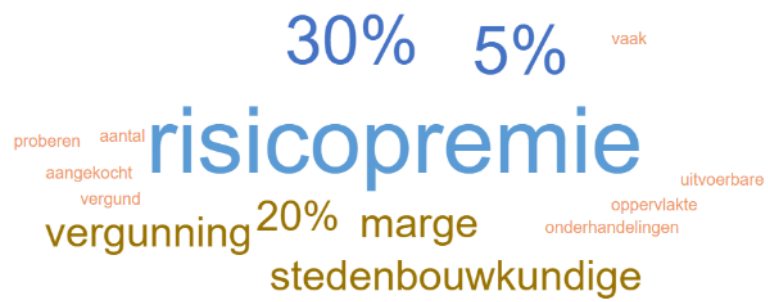
Opmaak financiële rentabiliteitsstudie

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

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




















N 51

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



N 19






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

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

N 19

Verzekeren van een zakelijk recht

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

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

N 51

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



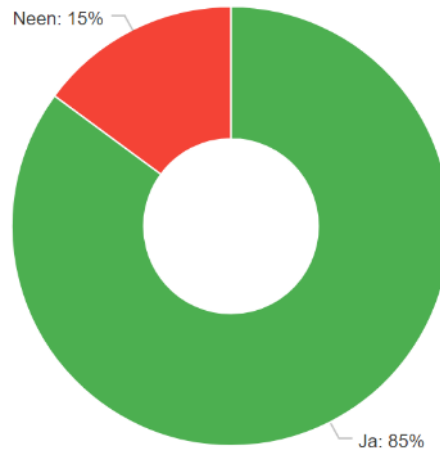
N 24

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

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

Verzekeren van een zakelijk recht

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



N 47

Kan u uw antwoord nader toelichten?

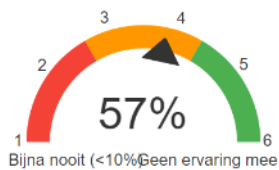


N 28

Kan u uw antwoord nader toelichten?

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

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



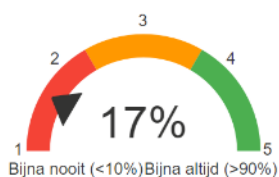
Een ontwerpteam samenstellen
 In welke mate speelt bij dit type projecten een strategische samenstelling van het ontwerpteam een rol (algemene reputatie, bekendheid bij de lokale overheid,...) ?



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

N 47

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



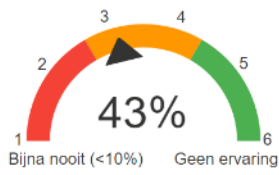
Een ontwerpteam samenstellen
 Is het opzetten van een al dan niet besloten ontwerpwedstrijd voor dit type projecten een manier van werken die wordt aangehouden ?



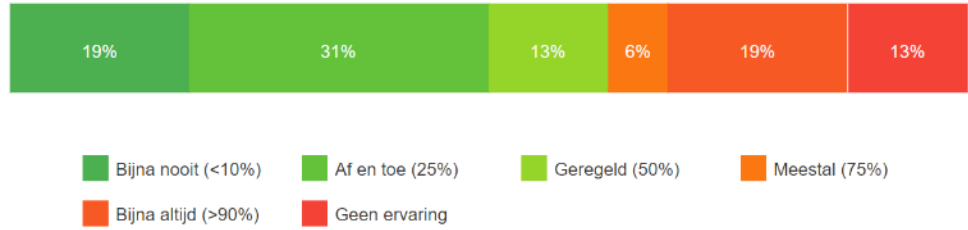
- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)

N 46

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

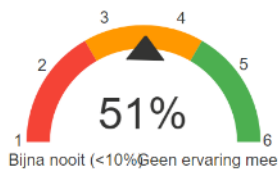


Draagt de aanstelling van een ontwerpteam via een wedstrijd bij aan de vlotheid van het voor- en vergunningstraject ?

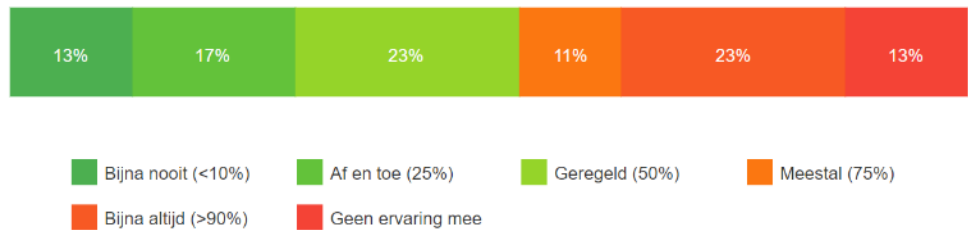


N 16

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



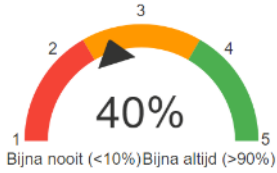
Een overlegorgaan samenstellen
In welke mate speelt het samenstellen van een overlegorgaan tussen ontwikkelaar en vergunningverlenende overheid een rol bij dit type van projecten ?



N 47

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

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



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

N 41

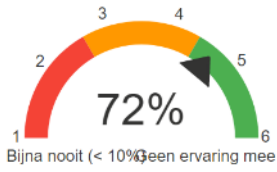
Een overlegorgaan samenstellen

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

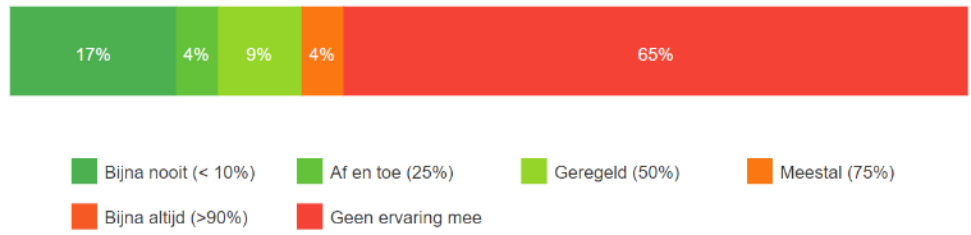
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	8	<div style="width: 26%;"></div>	26%
Tussen de 3 en 6 maanden.	13	<div style="width: 42%;"></div>	42%
Tussen de 6 en 12 maanden.	9	<div style="width: 29%;"></div>	29%
Tussen 1 en 2 jaar.	1	<div style="width: 3%;"></div>	3%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 31

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

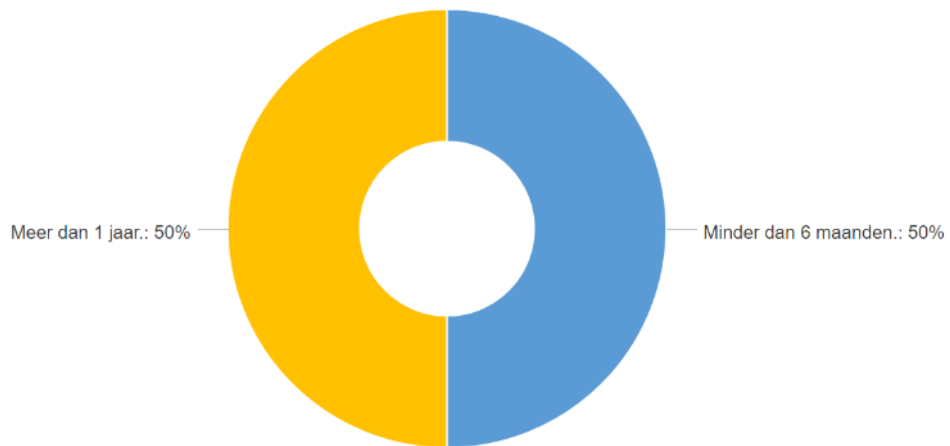


Een brownfieldconvenant afsluiten
 Is het afsluiten van een brownfieldconvenant soms van toepassing bij dit type projecten ?






N 23

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



N 8

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

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

N 8

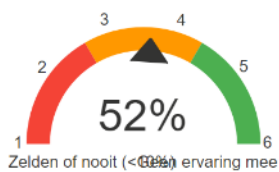
Opmaak van een type van masterplan of schetsontwerp
Is de opmaak van een type van masterplan van toepassing bij dit type projecten ?

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

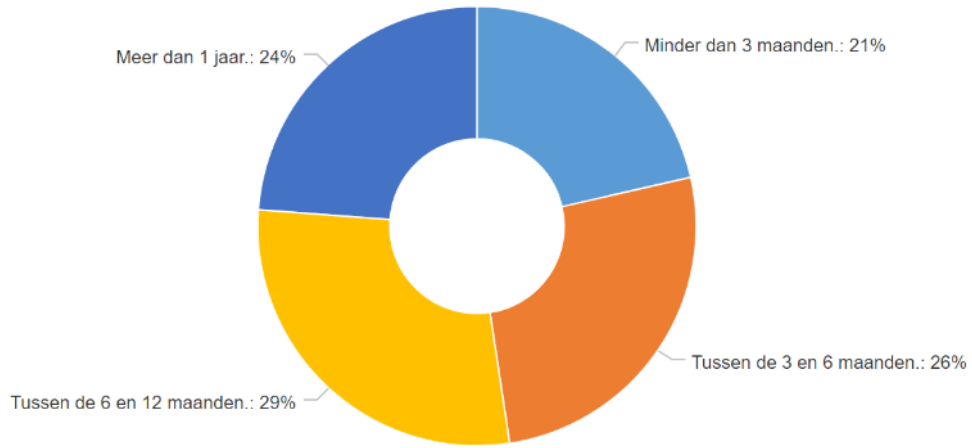


- Zelden of nooit (<10%)
- Soms (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)
- Geen ervaring mee

N 46

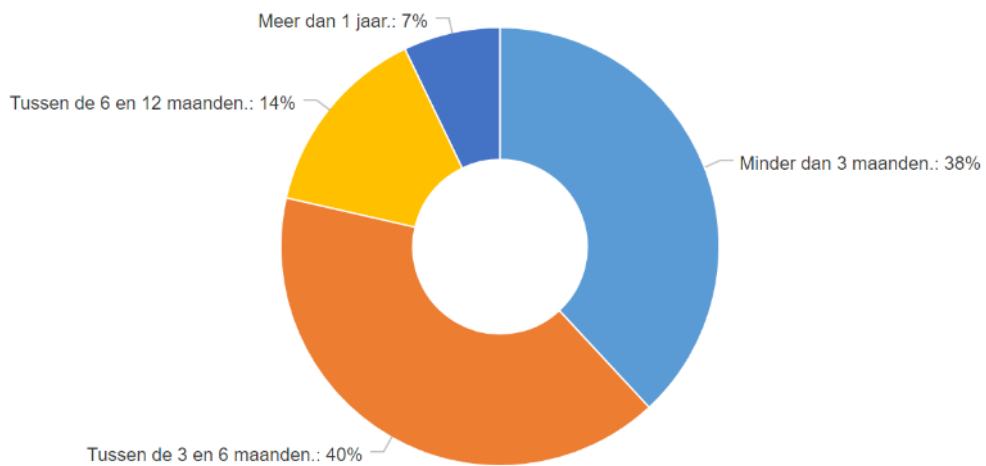


Opmaak van een masterplan of schetsontwerp
Hoelang duurt gemiddeld de opmaak van een masterplan ?



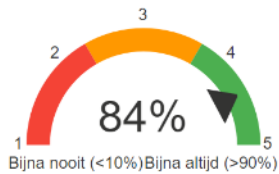
N 42

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



N 42

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



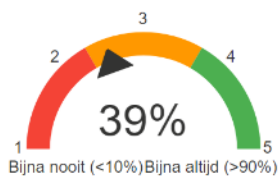
Definiëren van een bouwprogramma en ruimtelijk ontwerp
 In welke mate wordt er bij de bepaling van het definitief programma van de vergunningsaanvraag rekening gehouden met de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid?



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

N 45

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



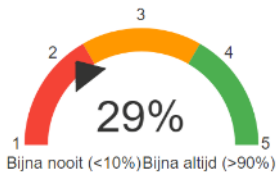
Definiëren van een bouwprogramma en ruimtelijk ontwerp
 Beantwoorden in deze fase de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid aan een duidelijke visie voor dit type van projecten ?



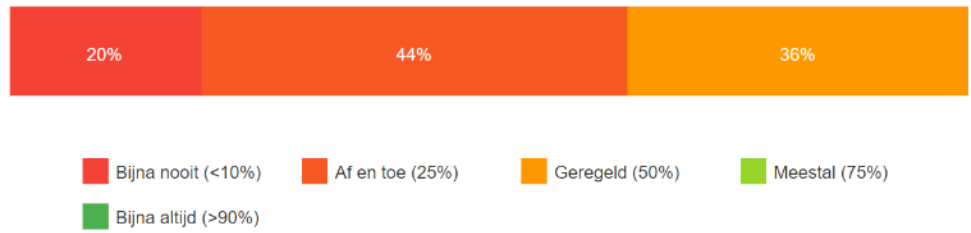
- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)

N 45

Zijn de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid eenduidig?

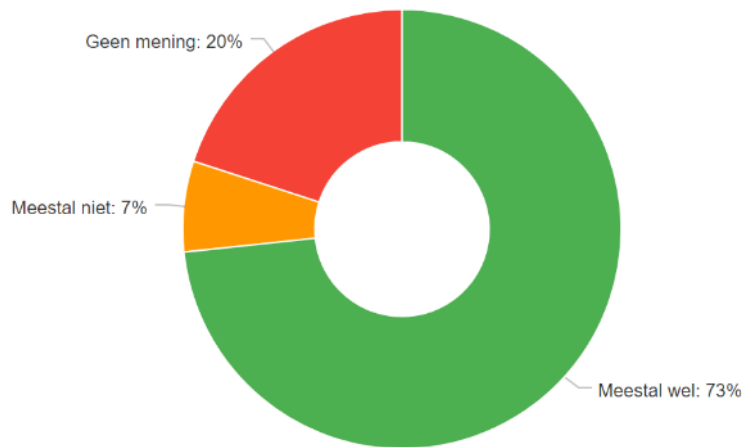


Zijn de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid eenduidig?



N 45

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



N 45

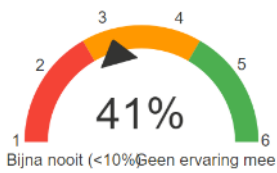
Definiëren van een bouwprogramma en ruimtelijk ontwerp

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

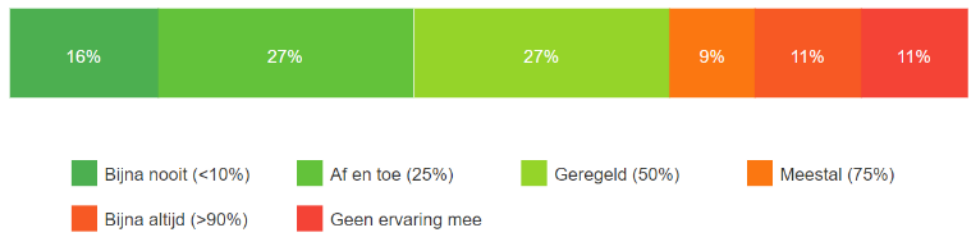
vergunningverlenende overheid op de doorlooptijd van het voor- en/of vergunningstraject van dit type van projecten ?

Geen gegevens gevonden

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

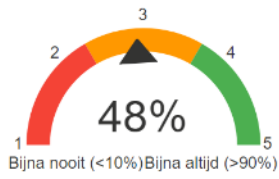


Burgerparticipatie
In welke mate speelt het opzetten van burgerparticipatie een rol bij dit type projecten ?

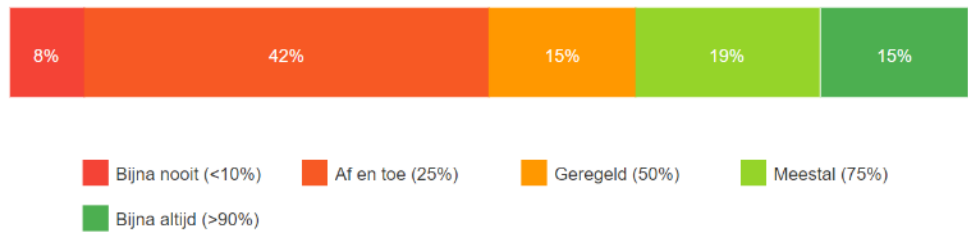


N 45

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



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



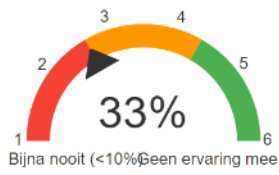
N 26

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

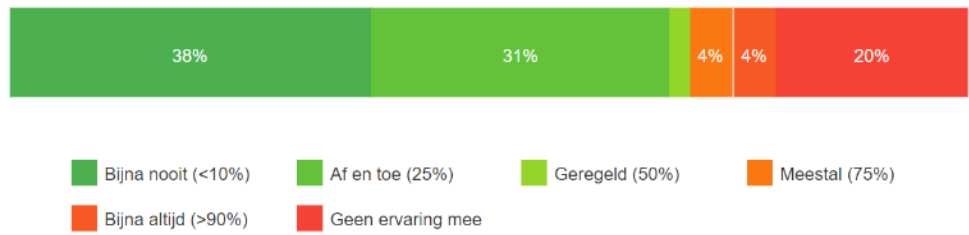
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	2		15%
Tussen de 3 en 6 maanden.	1		8%
Tussen de 6 en 12 maanden.	1		8%
Tussen 1 en 2 jaar.	2		15%
Meer dan 2 jaar.	0		
Er is eerder sprake van verlenging.	7		54%

N 13

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

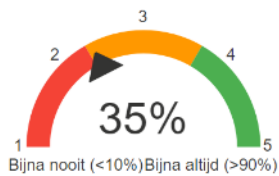


Tijdelijk gebruik
In welke mate speelt het onderzoeken van een tijdelijke invulling een rol bij dit type van projecten ?

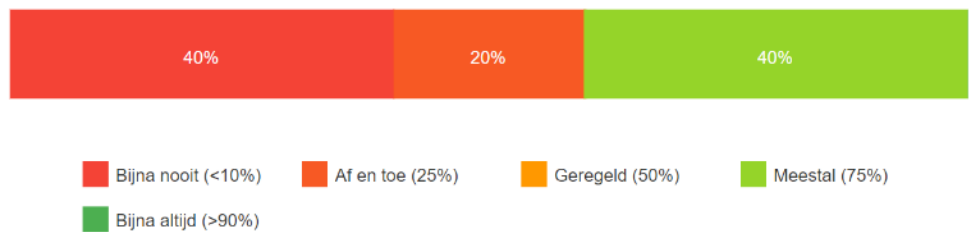


N 45

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




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



N 5

Tijdelijk gebruik

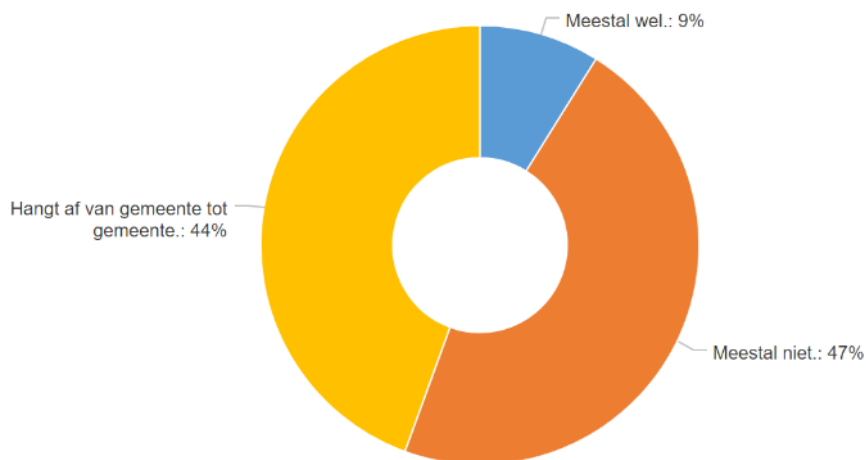
Kunt u een inschatting maken van de gemiddelde tijdswinst als gevolg van het organiseren van tijdelijk gebruik of is eerder sprake van een verlenging van het traject ?

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

N 5

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

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

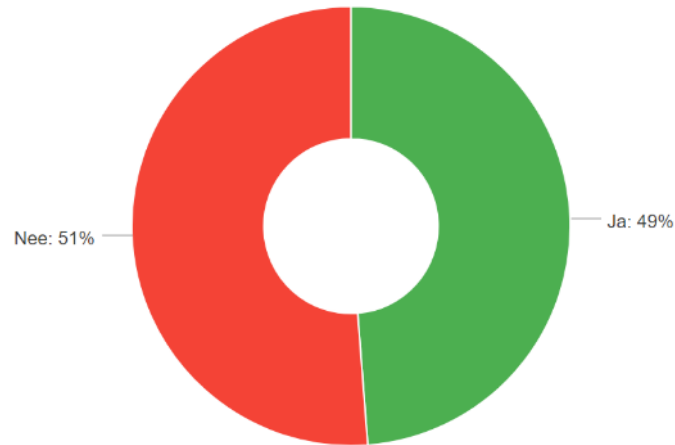


N 45

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

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

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



N 41

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



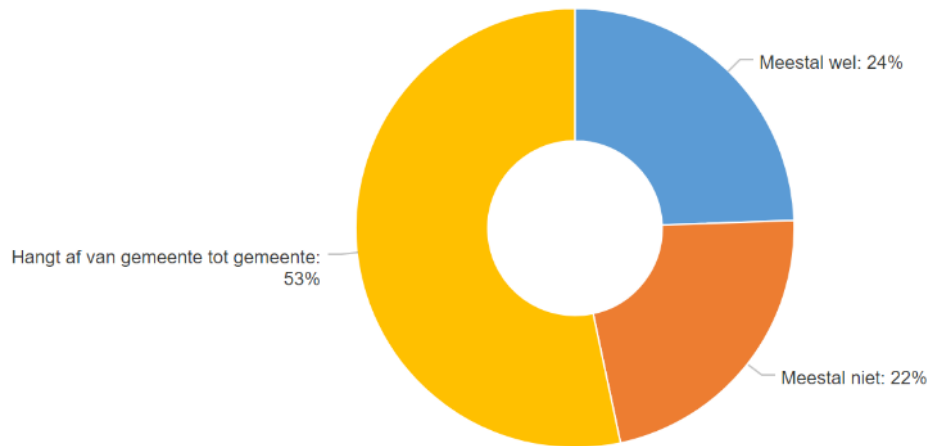
N 25

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

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

Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

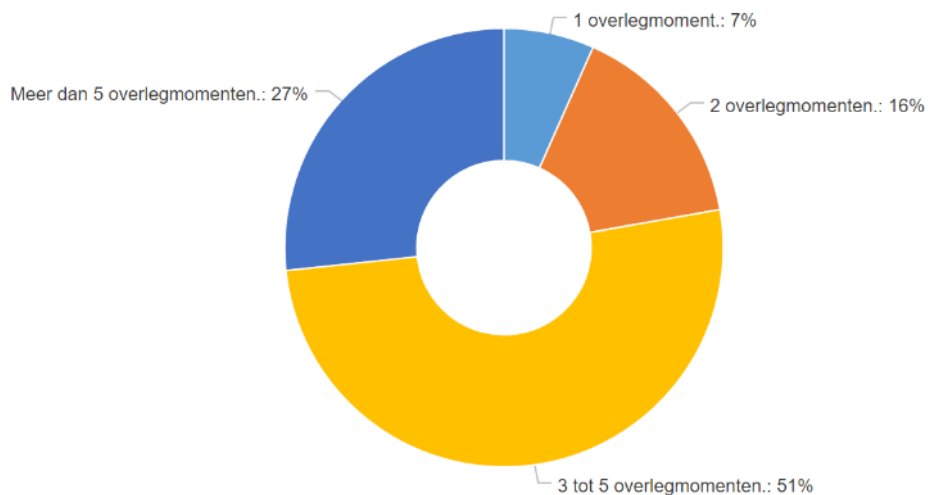
Ervaart u bij de voorbesprekingen voor dit type projecten een constructieve houding waarbij er voldoende uitwisseling is tussen de initiatiefnemers en hun adviseurs, en de vergunningverlenende overheid ?



N 45






Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

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



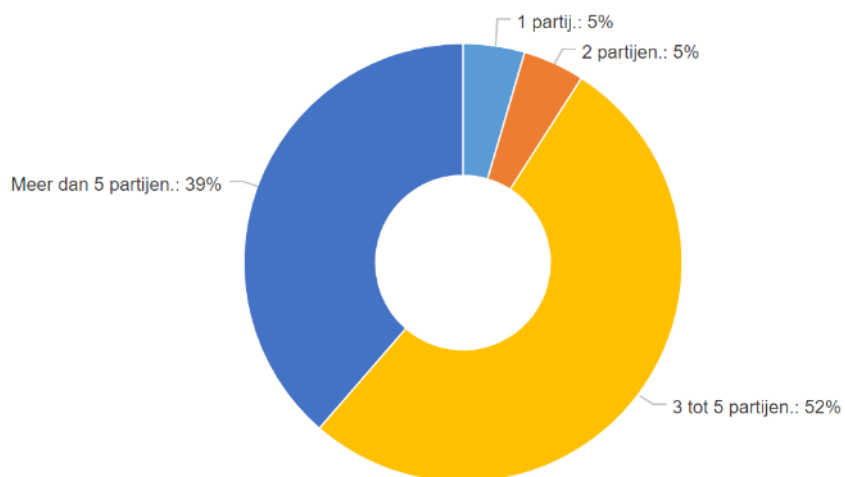
N 45

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

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

N 45

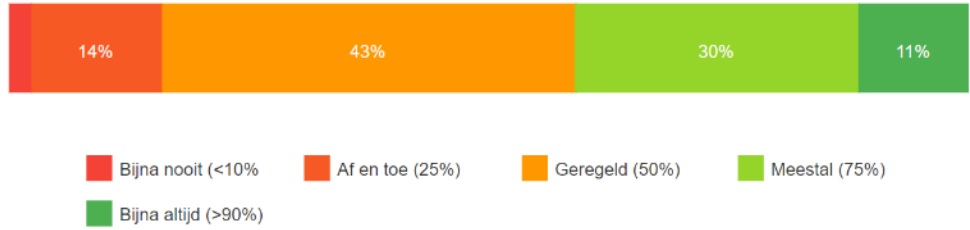
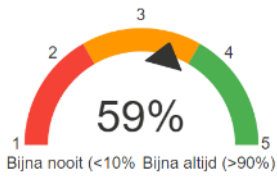
Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies
Hoeveel partijen buiten de vergunningverlenende overheid moeten doorgaans bij dit type project gecontacteerd worden (regionale administraties, nutsmaatschappijen, nooddiensten, ...) ?



N 44

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

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



N 44

Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

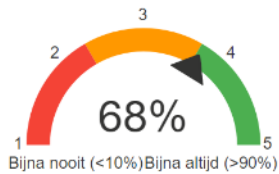
Kunt u een inschatting maken van de tijd die nodig is om tegenstrijdige antwoorden uit te klaren ?

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

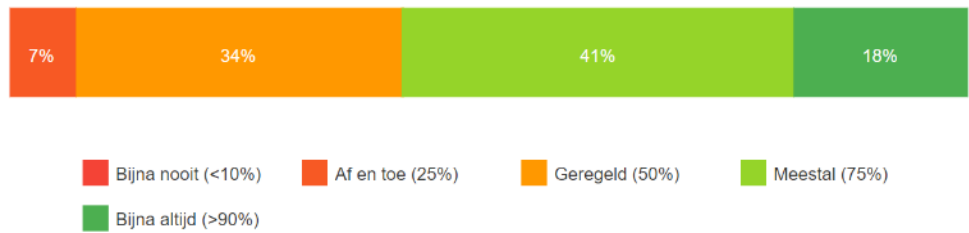
N 44

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

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



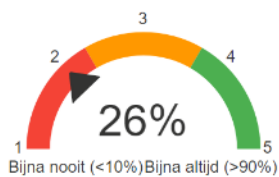
Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies
In welke mate wordt het vooradvies bij dit type van projecten mede ingegeven door moeilijk objectieerbare evaluatiecriteria als 'draagkracht', 'goede ruimtelijke ordening' en dergelijke ?



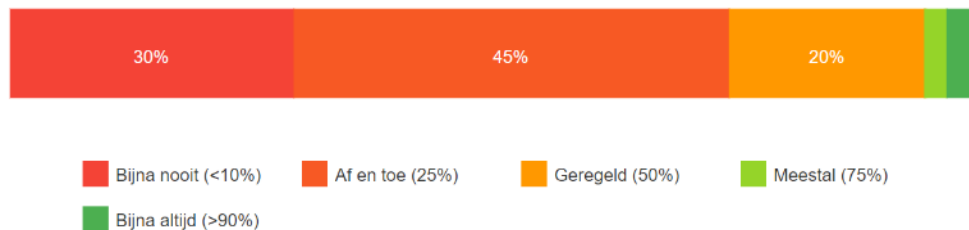
N 44

Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

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



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

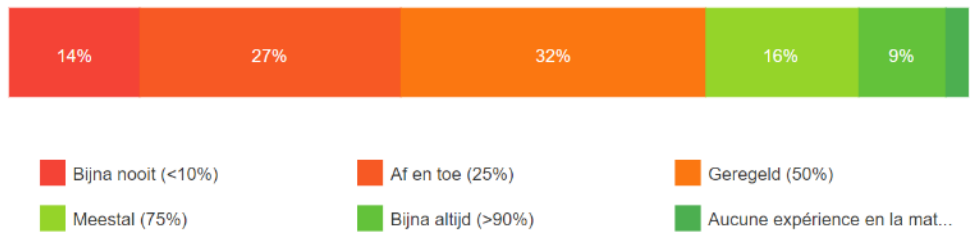


N 44

van Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

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

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



N 44



Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

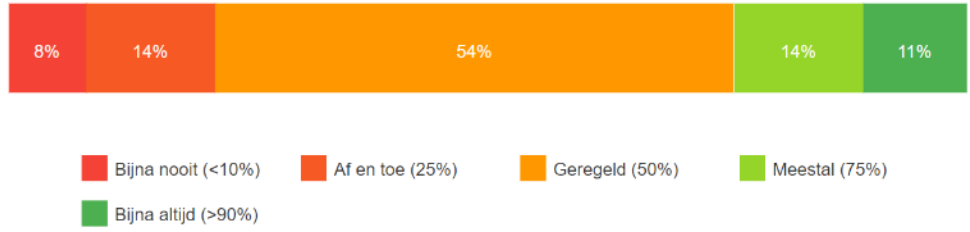
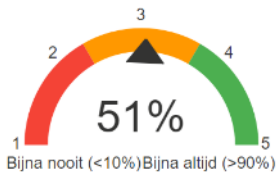
Kunt u het gemiddelde tijdsverlies inschatten van de koppeling van dit type projecten aan een openbaar programma van eisen tijdens het voortraject of gaat het eerder over tijdswinst ?

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

N 37

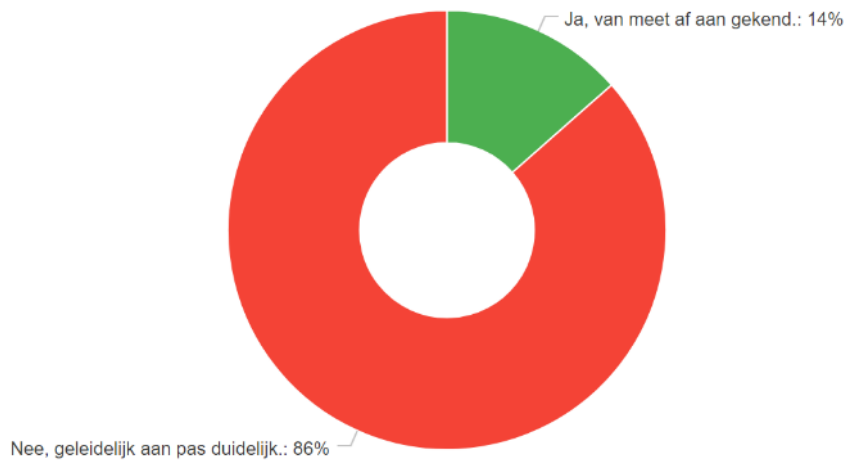
Wordt zo'n programma van eisen doorgaans als een stedenbouwkundige last opgelegd aan dit type van projecten ?

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



N 37

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

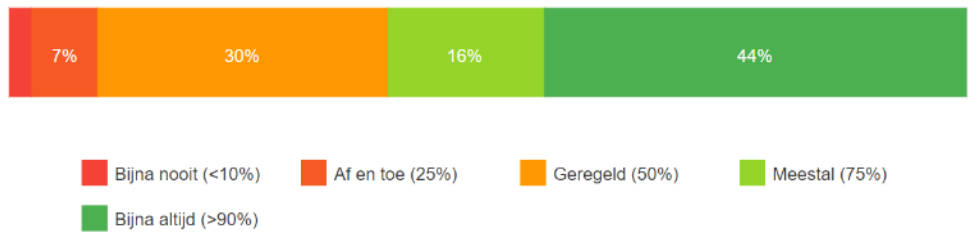


N 37

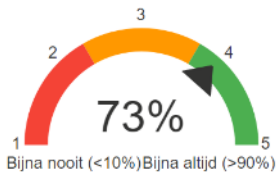
Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

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

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

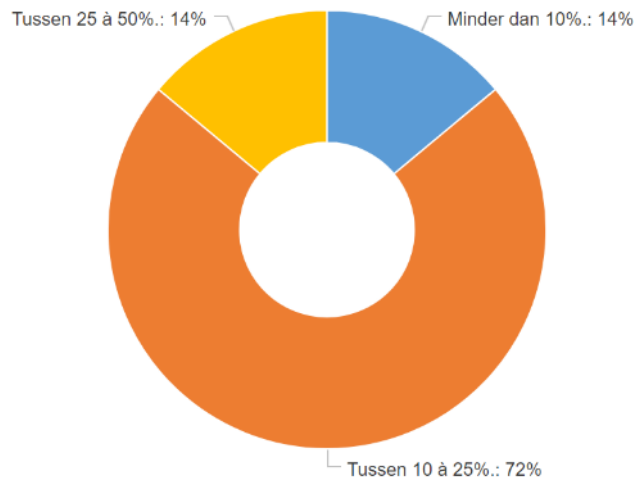


N 43



Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

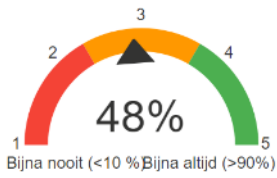
Kunt u de gemiddelde daling van de woningdichtheid (= het aantal wooneenheden) begroten in een percentage ?



N 43

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

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



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



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

N 43

Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

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

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


















N 43

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



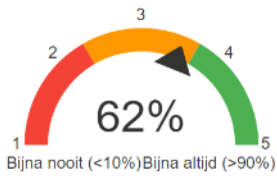
N 17

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

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

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

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



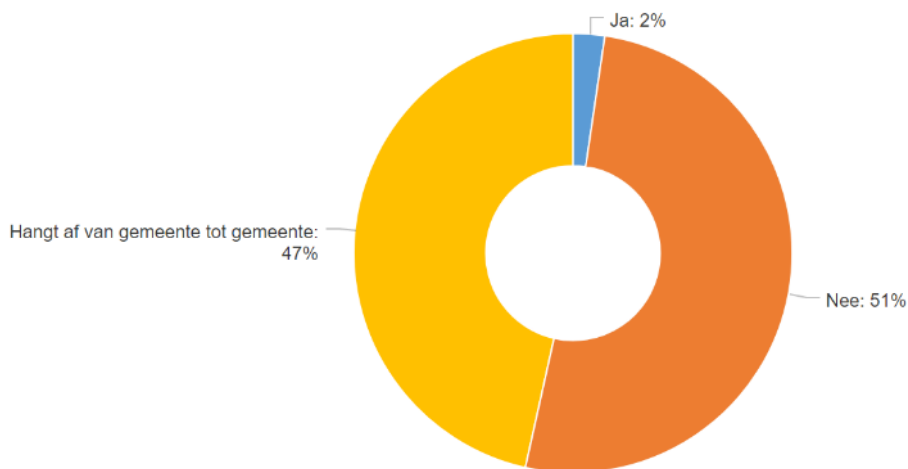
Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies
In welke mate draagt een goed uitgewerkt voortraject bij tot een vlotter verloop van het dossier in het vergunningsstadium ?



N 43

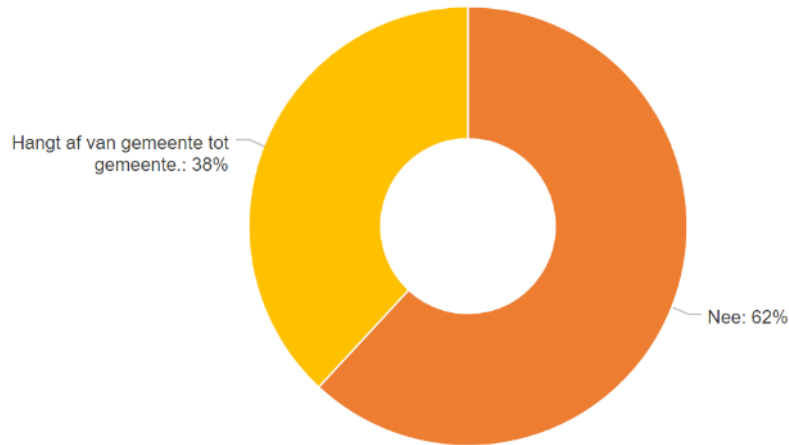
Verkrijgen van een voorakkoord

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



N 43

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



N 21

Verkrijgen van een voorakkoord

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



N 13

Verkrijgen van een voorakkoord

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

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


N 13

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

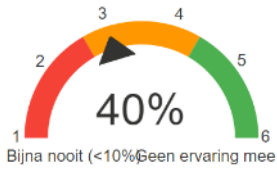


N 14

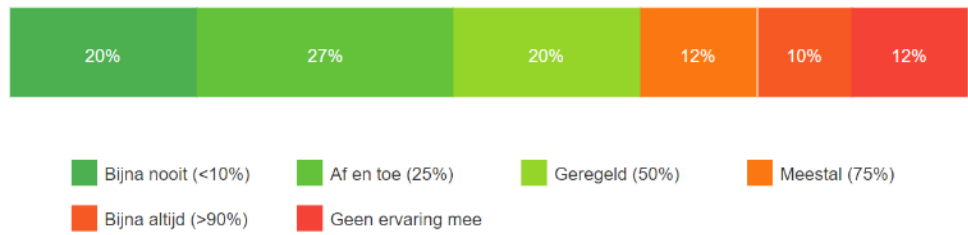
Wat ervaart u als het grootste struikelblok binnen het kader van de voorbesprekingen van dit type projecten ?

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

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



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



N 41

Opmaken van een regelgevend inrichtingsplan

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

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

N 41

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

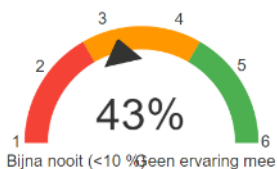
Geen gegevens gevonden

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

Geen gegevens gevonden

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

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








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

N 41

MER of MOBER opstellen

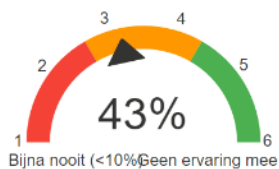
Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is om een MER of MOBER op te stellen ?

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

N 41

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

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



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

N 41

Verkavelingsvergunning

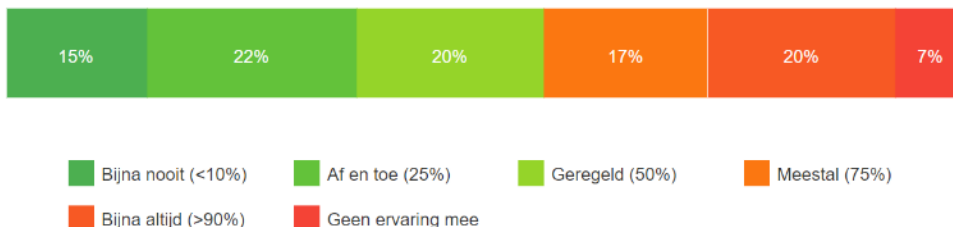
Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is om een aanvraag voor verkavelingsvergunning op te stellen?

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

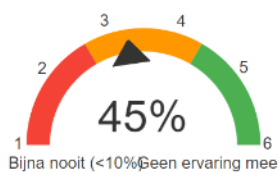
N 41

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

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







N 41



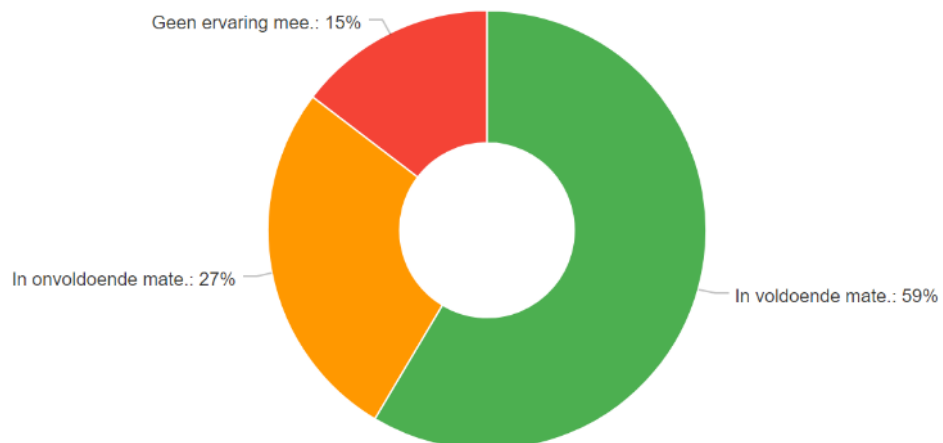
Aanvraag vergunning die wegeniswerken omvat of enkel hierop betrekking heeft

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

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

N 41

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



N 41









Kan u uw antwoord toelichten ?

openbaar onderzoek

duidelijk
réclamations vaak





N 9

Kan u uw antwoord toelichten ?

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

N 9

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

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

N 40

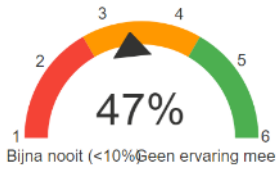
Hebt u suggesties omtrent het verhogen van de efficiëntie van de openbare onderzoeken die nodig zijn bij de voorbereidende stappen bij het indienen van een bouw- of omgevingsvergunning ?

Geen gegevens gevonden

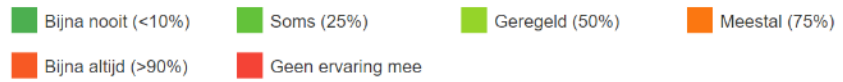
Hebt u suggesties omtrent het verhogen van de efficiëntie van de openbare onderzoeken die nodig zijn bij de voorbereidende stappen bij het indienen van een bouw- of omgevingsvergunning ?

Geen gegevens gevonden

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



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



N 40

Archeologienota opstellen

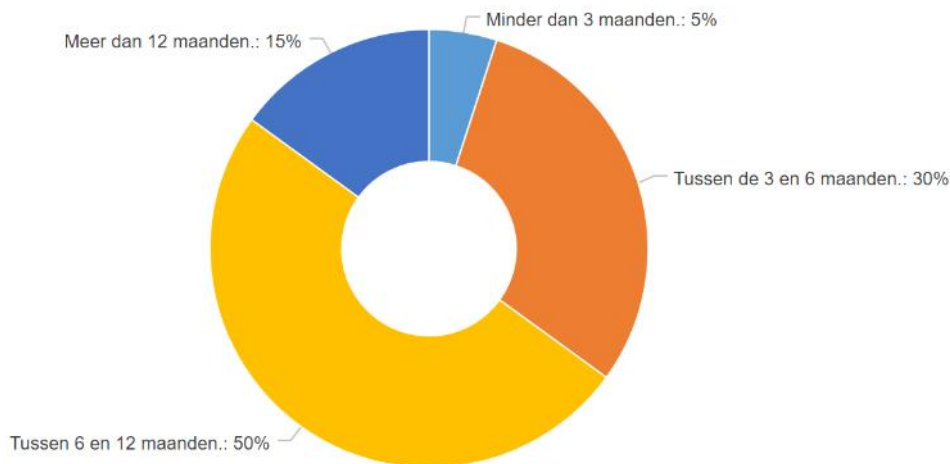
Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is om een archeologienota op te stellen ?

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

N 40

Bouw -of omgevingsvergunning voorbereiden

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



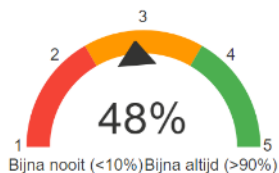
N 40

Bouw -of omgevingsvergunning voorbereiden

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

Bouw -of omgevingsvergunning voorbereiden

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







Tot

N 40

Bouw -of omgevingsvergunning voorbereiden

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

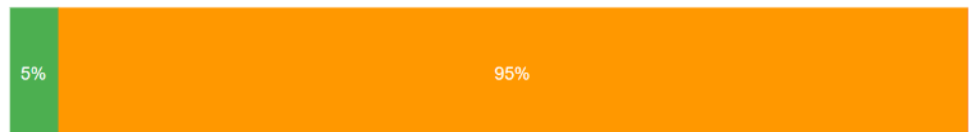
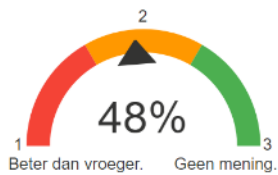
gewijzigde of nieuwe aanvraag voor bouw of omgevingsvergunning voor dit type van projecten met zich meebrengt ?




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

N 35

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

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

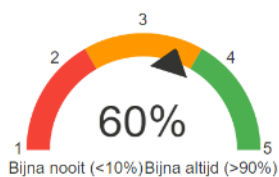


 Beter dan vroeger.  Steeds zwaarder.  Geen mening.

N 40

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

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



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























N 38

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



N 22

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

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

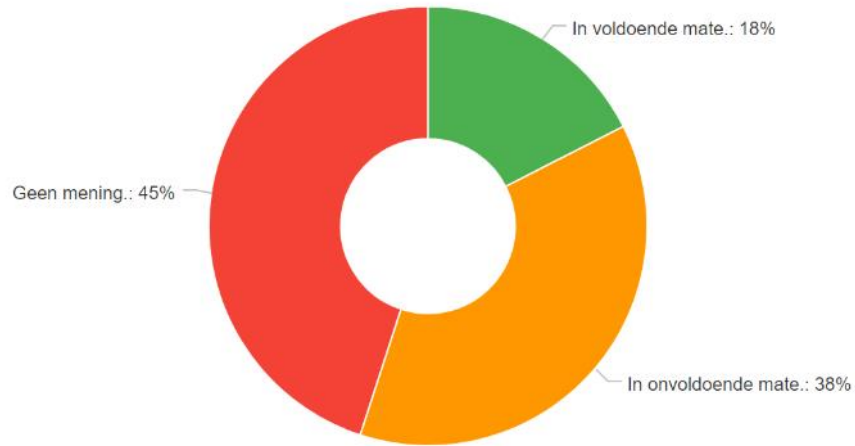
In het algemeen

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

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

Algemeen

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



N 40

Algemeen

Kan u uw antwoord kort toelichten?

milieuvergunning
melding vaak
ervaring vroeger
projecten integratie
verkavelingsvergunning

N 13

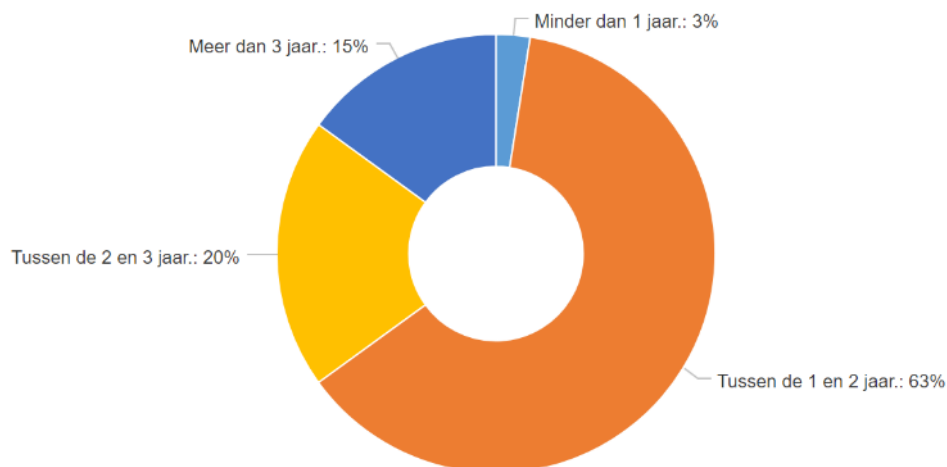
Algemeen

Kan u uw antwoord kort toelichten?

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

N 13

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



N 40

Algemeen

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

duidelijk geval dossierjaar

moeilijk gemeenten verdichting vergunning

N 9

Algemeen

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

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

N 9

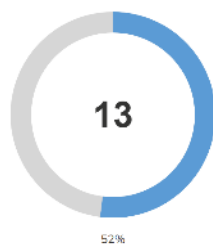
B.2 Eindrapportage: Survey voortraject vergunningsbeleid: resultaten voor het projecttype van verkavelingen

Survey_Voortraject vergunningsbeleid – Type: verkavelingen

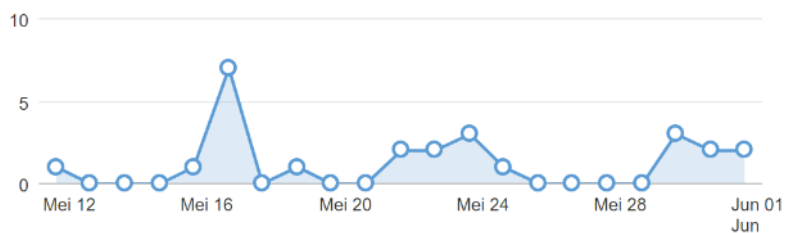
Respondenten



Einde bereikt

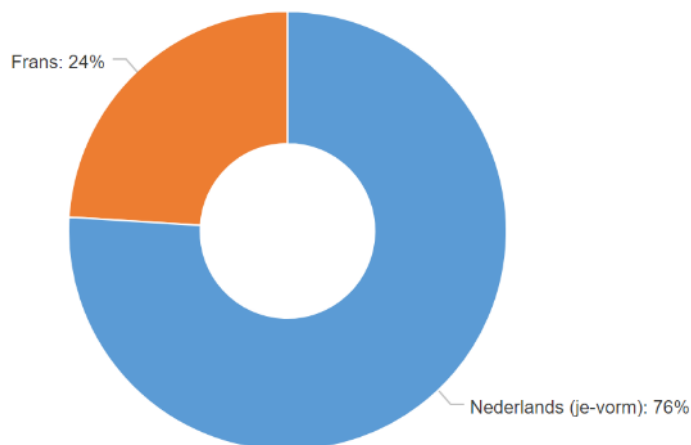


Responstijdlijn



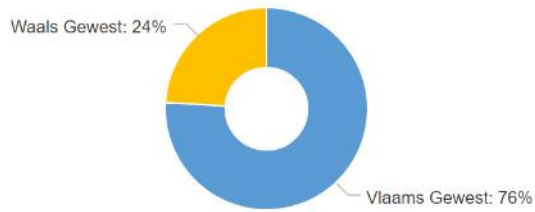
N 25

Taal van de respondent

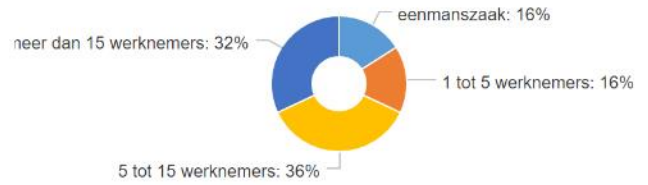


In welk gewest bent u vooral actief met uw projecten ?

Hoe groot is het bedrijf waarvoor u de enquête invult ?



N 25



N 25

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

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






N 25

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

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

N 25

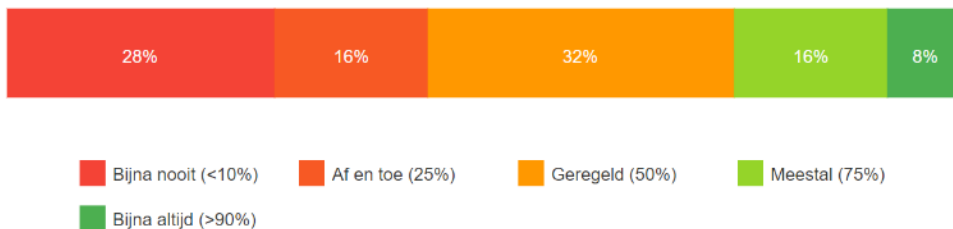
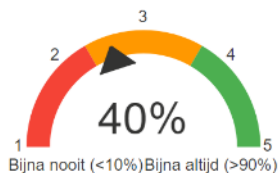
In welke omgeving is dit type van projecten meestal gelegen ?

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

N 25

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

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



N 25

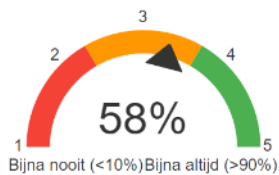
Hoe vaak heeft dit type van project een hogere dichtheid dan de omgeving ? - Taal van de respondent



N 25

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

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

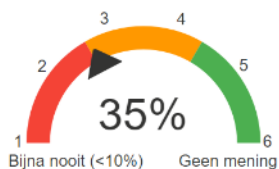


- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)

N 22

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

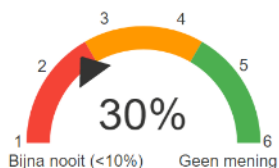
Onderhandeling met de eigenaar
In welke mate hebben eigenaars bij dit type van projecten een realistisch beeld van wat er op het terrein realiseerbaar is ?



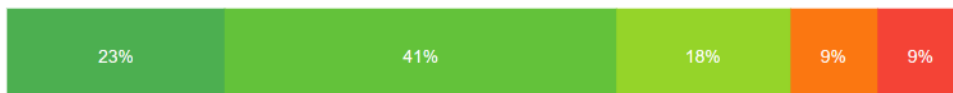
- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Geen mening
- Bijna altijd (>90%)

N 22

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



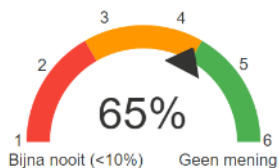
In welke mate hebben grondeigenaars bij dit type van project contact met de vergunningverlenende overheid over wat er op het terrein realiseerbaar is ?



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

N 22

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



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



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




N 22

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

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

N 22

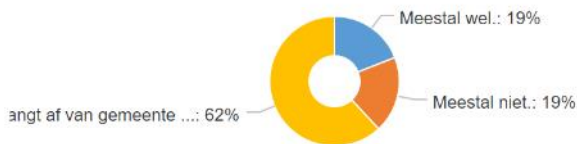
Projectsite met voorkooprechtKunt u een inschatting maken van de gemiddelde impact dat een onderhandelingstraject i.v.m. voorkooprecht heeft op de doorlooptijd van de acquisitiefase ?

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

N 16

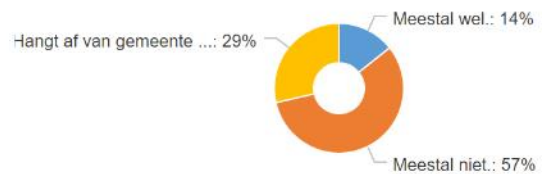
Opmaak haalbaarheidsstudie

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



N 21





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



N 21

Opmaak haalbaarheidsstudie

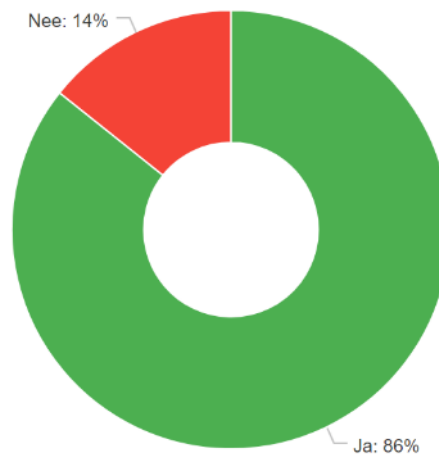
In welke mate heeft de onduidelijkheid over de stedenbouwkundige randvoorwaarden een negatieve impact op de doorlooptijd van het voortraject. Kan u deze gemiddeld inschatten ?

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

N 12

Opmaak haalbaarheidsstudie

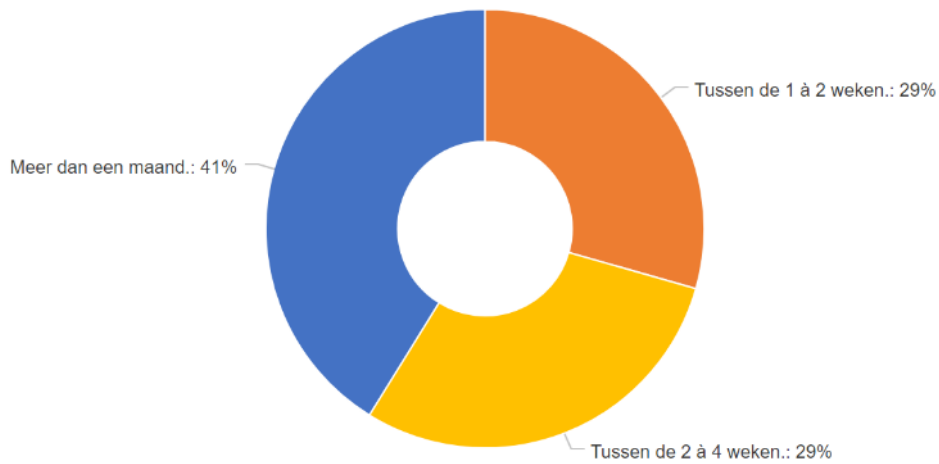
Wordt er bij de haalbaarheidsstudie systematisch contact opgenomen met de vergunningverlenende overheid om de aangehouden hypothesen over de ontwikkelingsmogelijkheden af te toetsen ?



N 21

Opmaak haalbaarheidsstudie

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



N 17

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



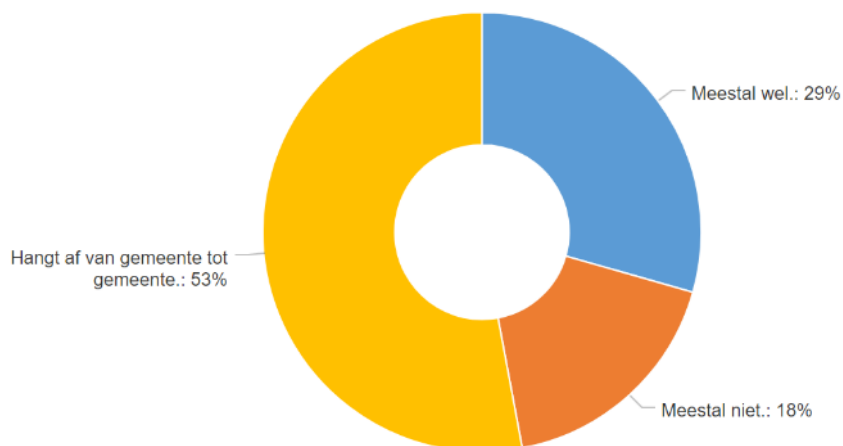
N 6

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

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

N 6

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



N 17



Opmaak haalbaarheidsstudie

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

N 2

Opmaak haalbaarheidsstudie

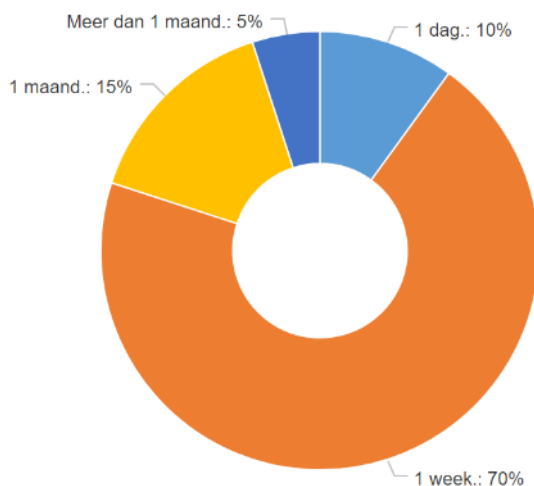
In welke mate heeft het ontbreken van een duidelijk aanspreekpunt impact op de doorlooptijd om een haalbaarheidsstudie te maken voor dit type van projecten? Hoe schat u die impact gemiddeld in ?

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

N 2

Opmaak financiële rentabiliteitsstudie

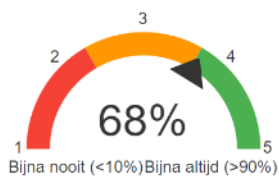
Hoeveel tijd wordt er bij dit type van projecten gemiddeld besteed aan de opmaak van de eerste financiële rentabiliteitsstudie ?



N 20

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



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



N 20

Opmaak financiële rentabiliteitsstudie

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

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

N 20

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

risicopremie
marge vaak 20% aantal proberen onderhandelingen vergund





N 9

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

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

N 9

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

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


N 19

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

opschortende
 voorwaarde vergunning
 termijn aankoop dossier grondeigenaar aankoopbedrag
 voorwaarden vaak

N 9

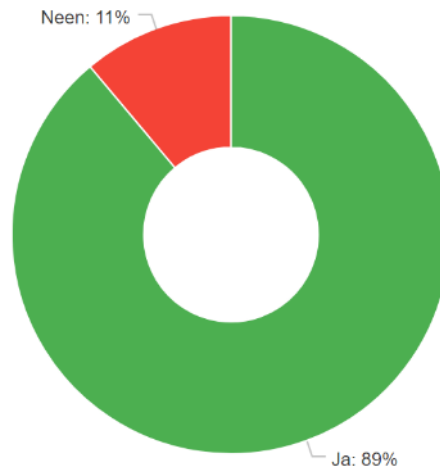
Is dit eerder een opstalrecht of een aankoop onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning bijvoorbeeld? Kunt u uw antwoord nader verklaren ?

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

N 9

Verzekeren van een zakelijk recht

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



N 18

Kan u uw antwoord nader toelichten?

voorwaarde
opschortende
kopen
risico
projecten
realiseerbaarheid
steeds
architect

N 8

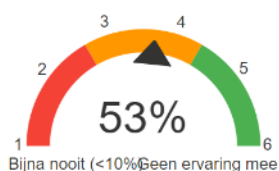
Kan u uw antwoord nader toelichten?

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

N 8

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

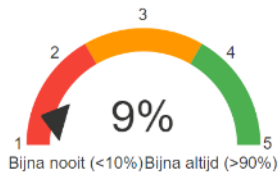
Een ontwerpteam samenstellen
In welke mate speelt bij dit type projecten een strategische samenstelling van het ontwerpteam een rol (algemene reputatie, bekendheid bij de lokale overheid,...) ?



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

N 18

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



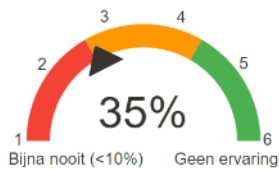
Een ontwerpteam samenstellen
 Is het opzetten van een al dan niet besloten ontwerpwedstrijd voor dit type projecten een manier van werken die wordt aangehouden ?



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

N 17

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



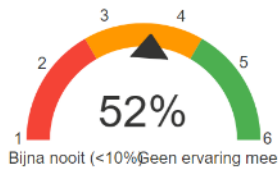
Draagt de aanstelling van een ontwerpteam via een wedstrijd bij aan de vlotheid van het voor- en vergunningstraject ?



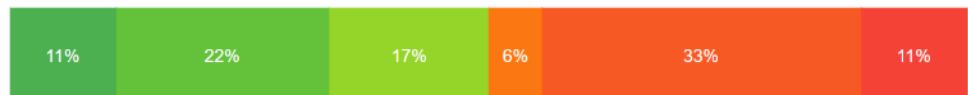
- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)
- Geen ervaring

N 4

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



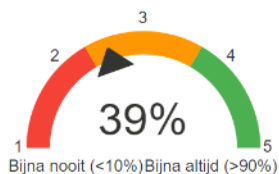
Een overlegorgaan samenstellen
 In welke mate speelt het samenstellen van een overlegorgaan tussen ontwikkelaar en vergunningverlenende overheid een rol bij dit type van projecten ?



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

N 18

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



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






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

N 16

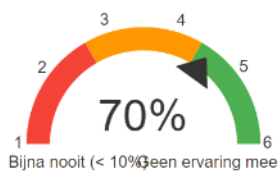
Een overlegorgaan samenstellen

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

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

N 12

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



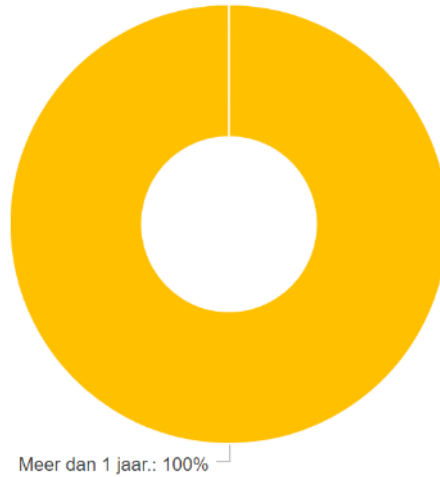
Een brownfieldconvenant afsluiten
Is het afsluiten van een brownfieldconvenant soms van toepassing bij dit type projecten ?



N 6

Een brownfieldconvenant afsluiten

Hoelang duurt het gemiddeld om tot een brownfieldconvenant te komen ?



N 2

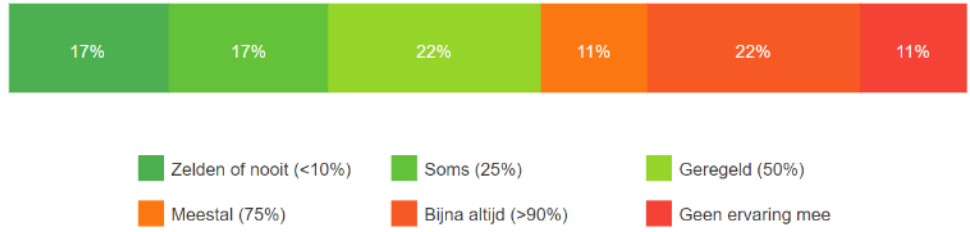
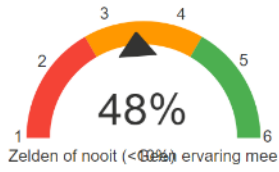
Kan u een inschatting maken van de gemiddelde tijdswinst in latere fases van het voor- en/of vergunningstraject als gevolg van het afsluiten van een brownfieldconvenant waarbij alle diensten in overleg dienen te gaan ?

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

N 2

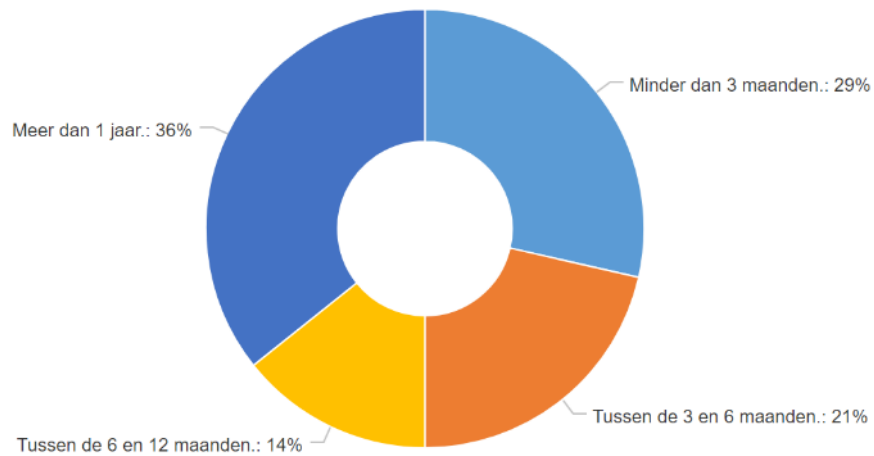
Opmaak van een type van masterplan of schetsontwerp
 Is de opmaak van een type van masterplan van toepassing bij dit type projecten ?

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



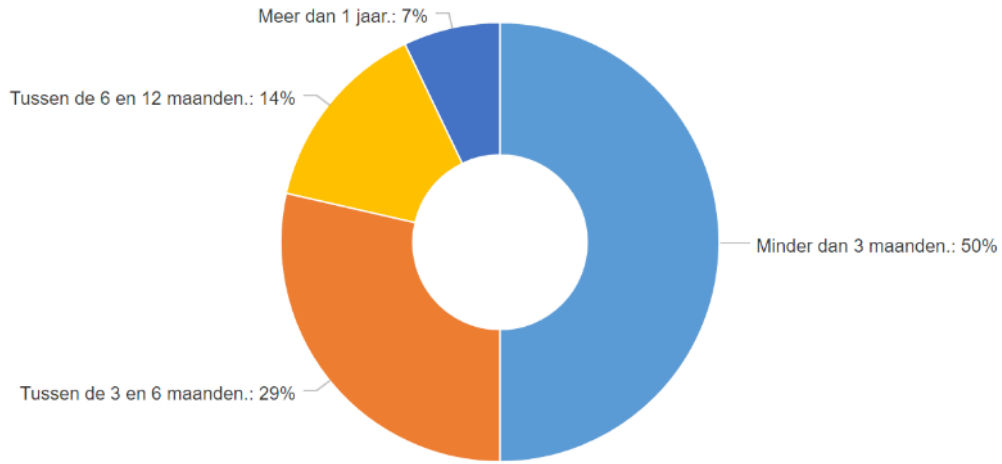
N 18

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



N 14

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



N 14

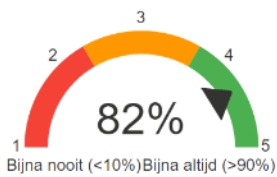
Definiëren van een bouwprogramma en ruimtelijk ontwerp
 In welke mate wordt er bij de bepaling van het definitief programma van de vergunningsaanvraag rekening gehouden met de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid?

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

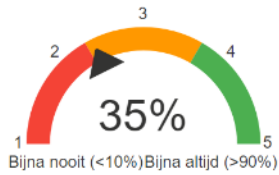


- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)

N 17



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



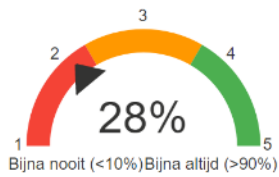
Definiëren van een bouwprogramma en ruimtelijk ontwerp
 Beantwoorden in deze fase de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid aan een duidelijke visie voor dit type van projecten ?



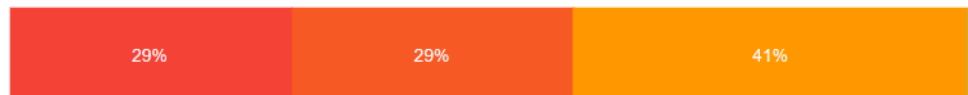
- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)

N 17

Zijn de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid eenduidig?



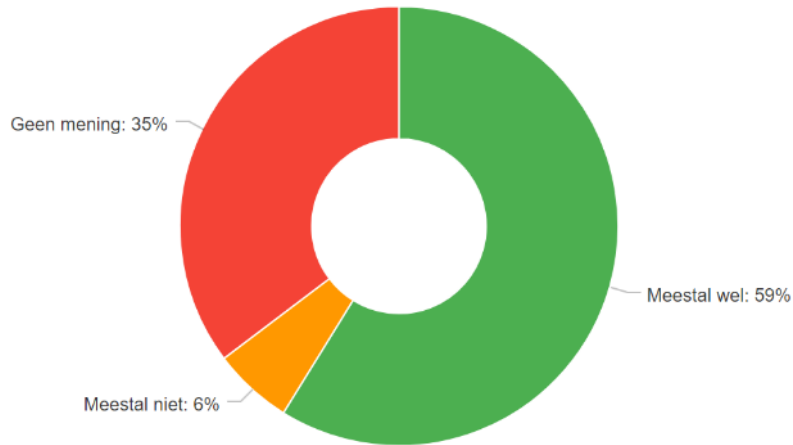
Zijn de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid eenduidig?



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

N 17

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



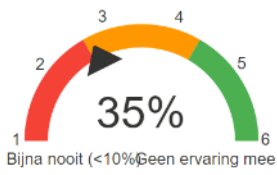
N 17

Definiëren van een bouwprogramma en ruimtelijk ontwerp

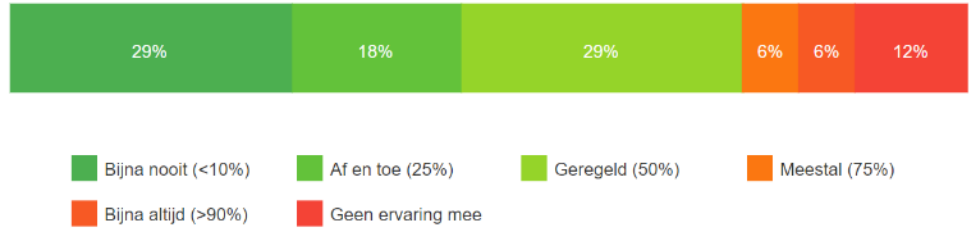
Kan u de gemiddelde impact inschatten van het gebrek aan afstemming aan de zijde van de vergunningverlenende overheid op de doorlooptijd van het voor- en/of vergunningstraject van dit type van projecten ?

Geen gegevens gevonden

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

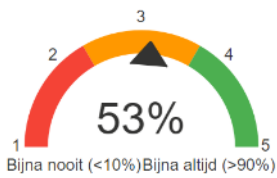


Burgerparticipatie
In welke mate speelt het opzetten van burgerparticipatie een rol bij dit type projecten ?

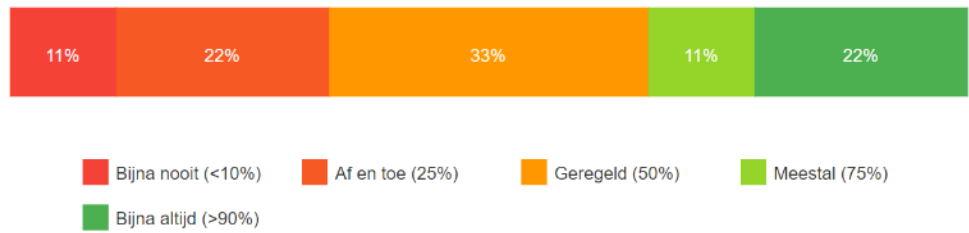


N 17

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



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



N 9

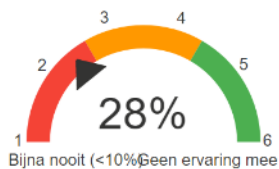
Burgerparticipatie

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

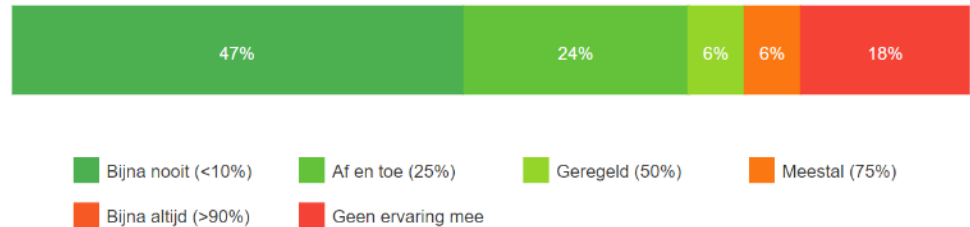
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1		17%
Tussen de 3 en 6 maanden.	0		
Tussen de 6 en 12 maanden.	1		17%
Tussen 1 en 2 jaar.	0		
Meer dan 2 jaar.	0		
Er is eerder sprake van verlenging.	4		67%

N 6

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

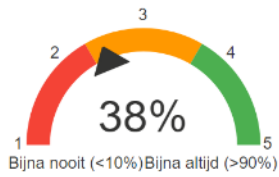


Tijdelijk gebruik
In welke mate speelt het onderzoeken van een tijdelijke invulling een rol bij dit type van projecten ?

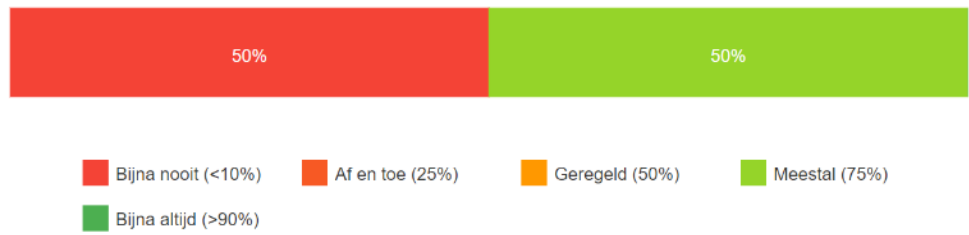


N 17

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



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



N 2

Tijdelijk gebruik

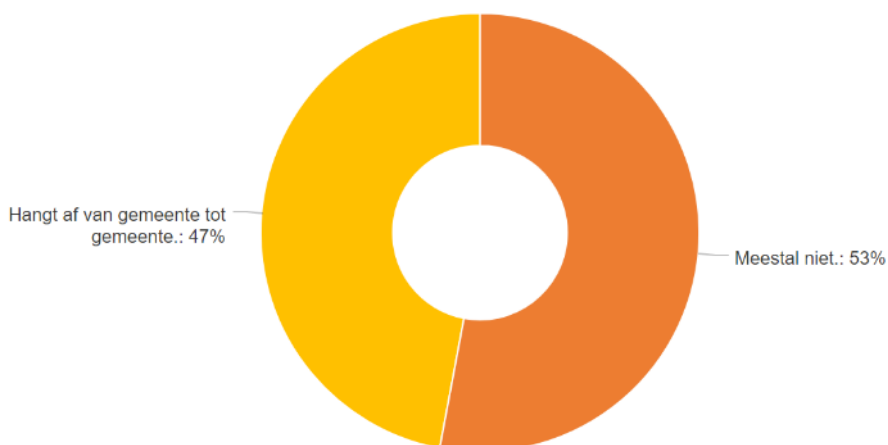
Kunt u een inschatting maken van de gemiddelde tijdswinst als gevolg van het organiseren van tijdelijk gebruik of is eerder sprake van een verlenging van het traject ?

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

N 2

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

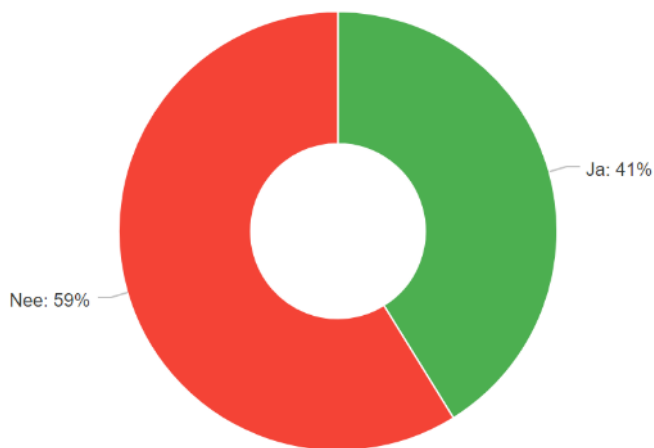
Zijn er duidelijke processen bij de vergunningverlenende overheid om tot een vooradvies te komen rond dit type van projecten ?



N 17

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

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











N 17

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

gaan grote
 vergadering vaak efficiënt
 complexiteit avis
 projectvergaderingen

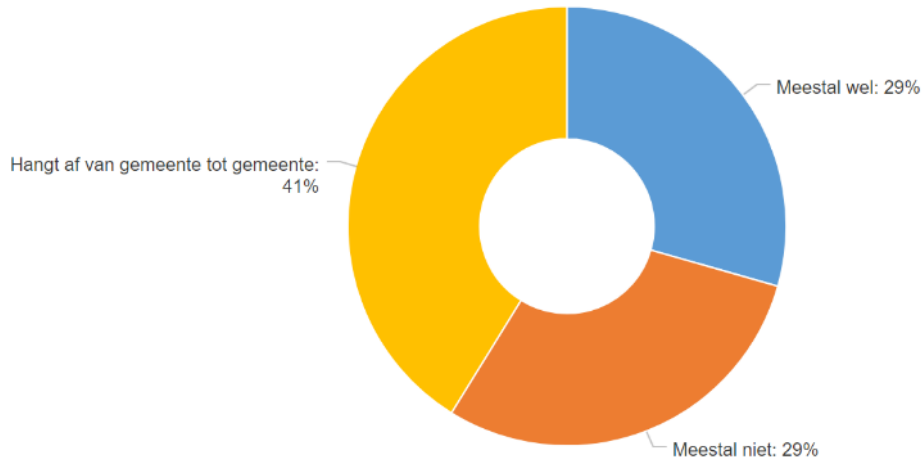
N 8

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

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

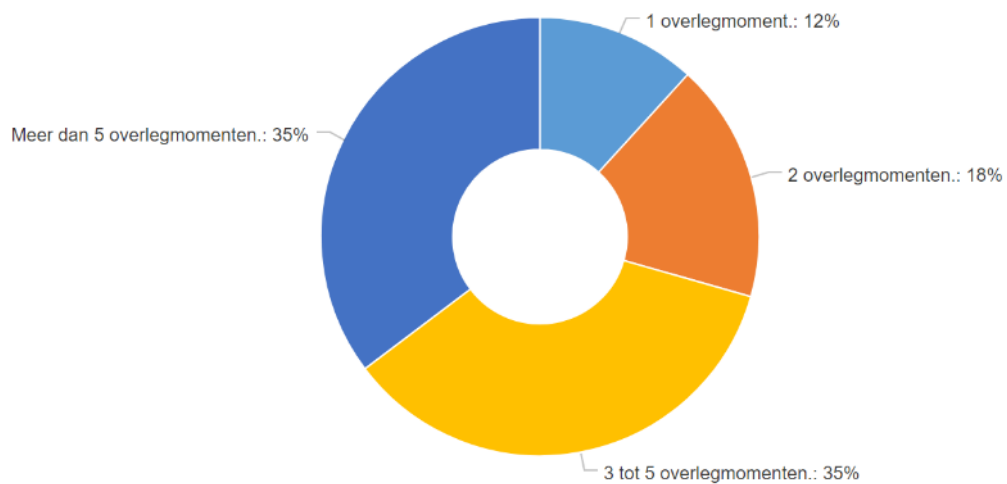
N 8

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






N 17

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



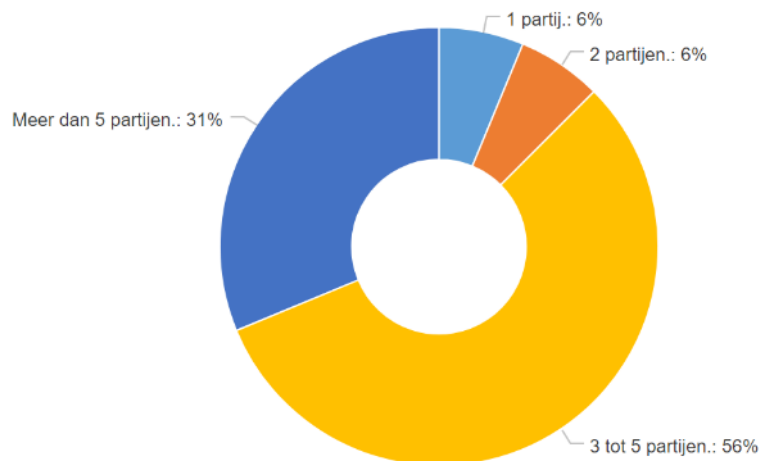
N 17

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

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

N 17

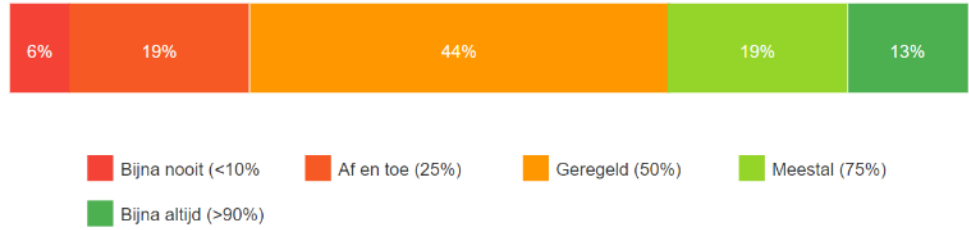
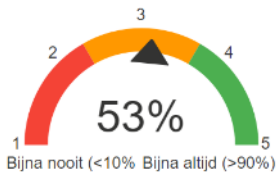
Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies
Hoeveel partijen buiten de vergunningverlenende overheid moeten doorgaans bij dit type project gecontacteerd worden (regionale administraties, nutsmaatschappijen, nooddiensten, ...) ?



N 16

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

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



N 16

Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

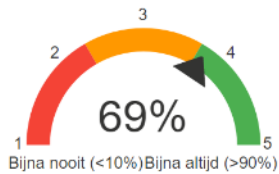
Kunt u een inschatting maken van de tijd die nodig is om tegenstrijdige antwoorden uit te klaren ?

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

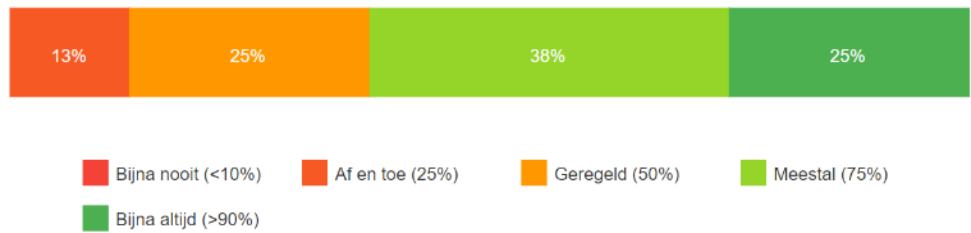
N 16

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

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



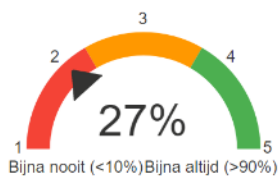
Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies
In welke mate wordt het vooradvies bij dit type van projecten mede ingegeven door moeilijk objectieerbare evaluatiecriteria als 'draagkracht', 'goede ruimtelijke ordening' en dergelijke ?



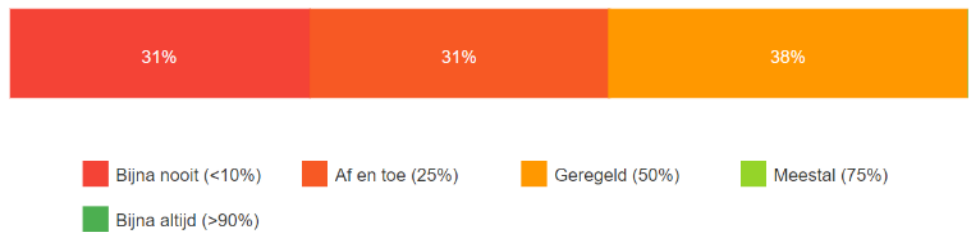
N 16

Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

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



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

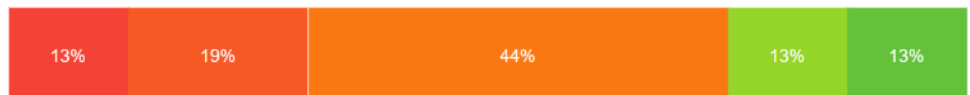


N 16

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

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

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



Bijna nooit (<10%)

Af en toe (25%)

Geregeld (50%)

Meestal (75%)

Bijna altijd (>90%)

Aucune expérience en la mat...

N 16

Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

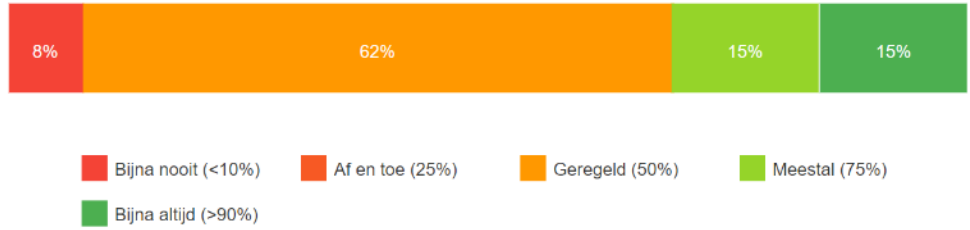
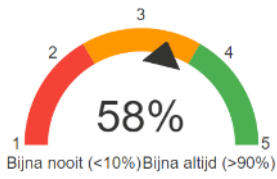
Kunt u het gemiddelde tijdsverlies inschatten van de koppeling van dit type projecten aan een openbaar programma van eisen tijdens het voortraject of gaat het eerder over tijdswinst ?

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

N 13

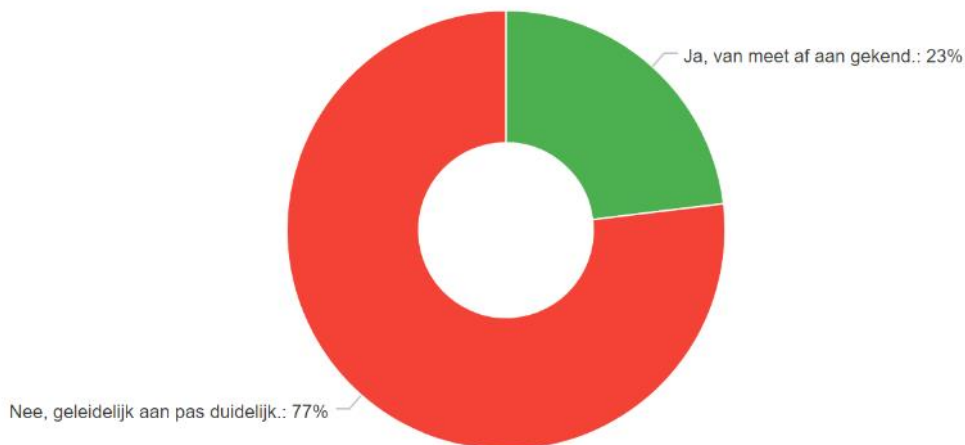
Wordt zo'n programma van eisen doorgaans als een stedenbouwkundige last opgelegd aan dit type van projecten ?

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



N 13

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

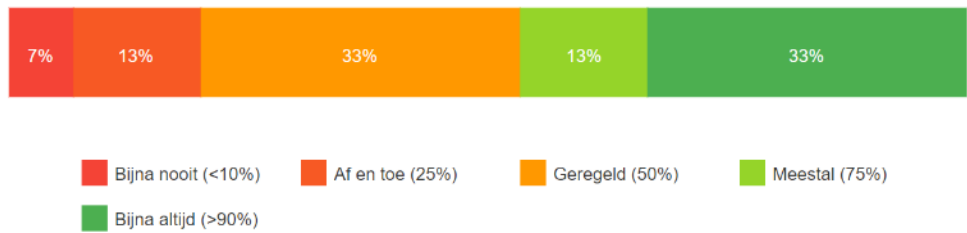


N 13

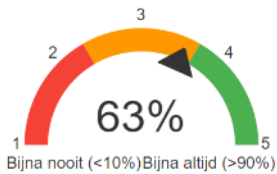
Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

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

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

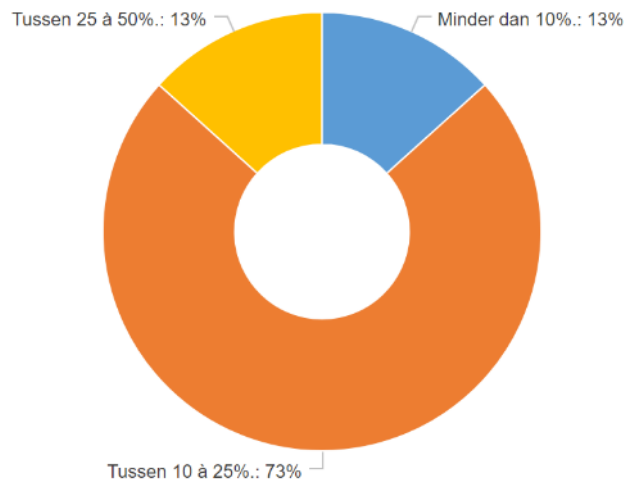


N 15



Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

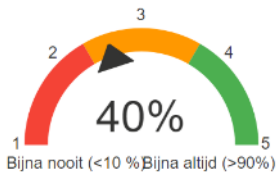
Kunt u de gemiddelde daling van de woningdichtheid (= het aantal wooneenheden) begroten in een percentage ?



N 15

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

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



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

N 15

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

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

N 15

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



N 7

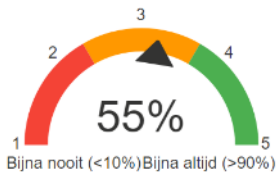
Kunt u een inschatting maken van de impact die een dergelijke insteek heeft op het aantal te verwachten bezwaarschriften tijdens het vergunningstraject ?

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

N 7

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

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



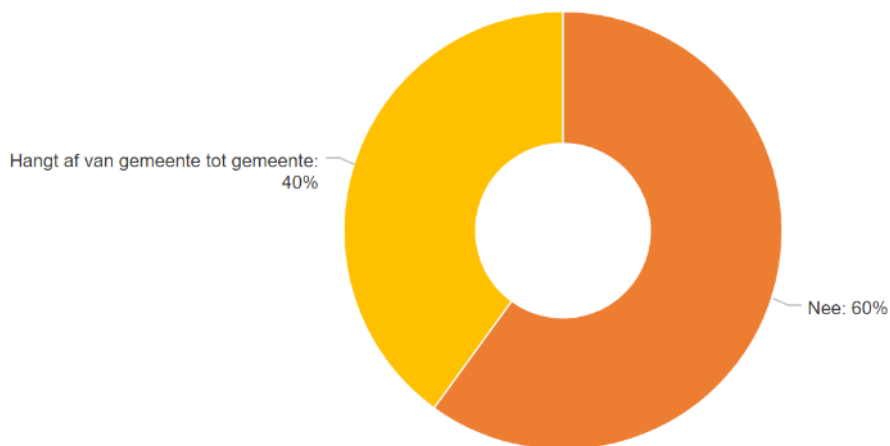
Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies
In welke mate draagt een goed uitgewerkt voortraject bij tot een vlotter verloop van het dossier in het vergunningsstadium ?



N 15

Verkrijgen van een voorakkoord

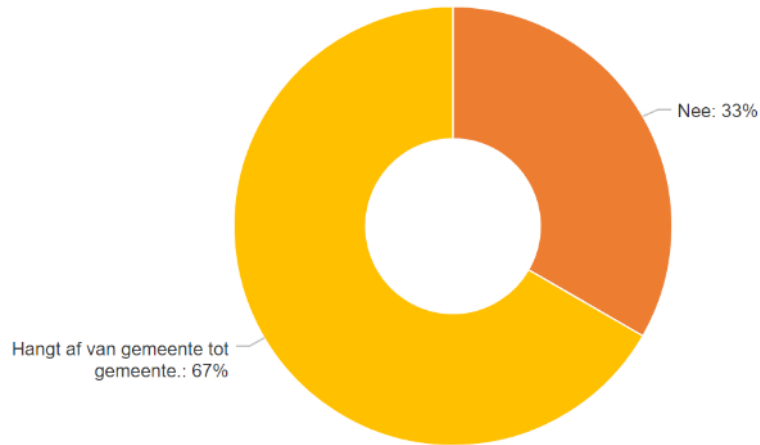
Wordt bij dit type van projecten een officieel voorakkoord door de vergunnende overheid verleend ?



N 15

Verkrijgen van een voorakkoord

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



N 6

Verkrijgen van een voorakkoord

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

sa2 integraal
college

N 3

Verkrijgen van een voorakkoord

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

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

N 3

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

'visie' vb
andere administratie beleid
voorschrift ambtenaar

N 4

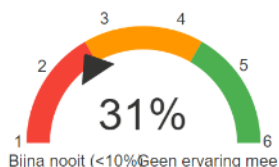
Wat ervaart u als het grootste struikelblok binnen het kader van de voorbesprekingen van dit type projecten ?

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

N 4

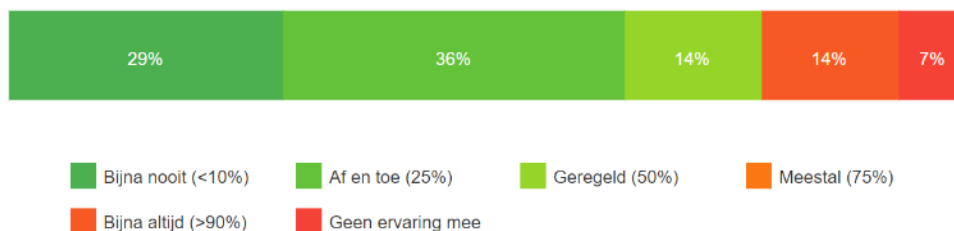
Opmaken van regelgevend inrichtingsplan

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



Opmaken van regelgevend inrichtingsplan





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



N 14

Opmaken van een regelgevend inrichtingsplan

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

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

N 14

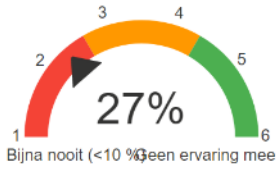
Hebt u de indruk dat de bestaande regelgevende planningsinstrumenten beantwoorden aan de behoeften die er zijn bij dit type van projecten? Kan u dit antwoord toelichten ?

Geen gegevens gevonden

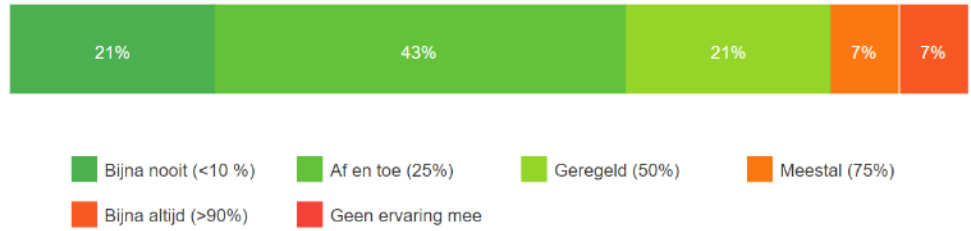
Hebt u de indruk dat de bestaande regelgevende planningsinstrumenten beantwoorden aan de behoeften die er zijn bij dit type van projecten? Kan u dit antwoord toelichten ?

Geen gegevens gevonden

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



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



N 14

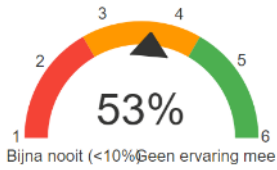
MER of MOBER opstellen

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

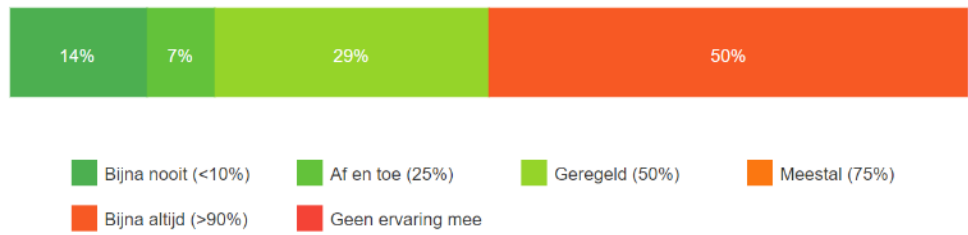
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	3		21%
Tussen de 3 en 6 maanden.	2		14%
Tussen de 6 en 12 maanden.	7		50%
Tussen 1 en 2 jaar.	2		14%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 14

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



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



N 14

Verkavelingsvergunning

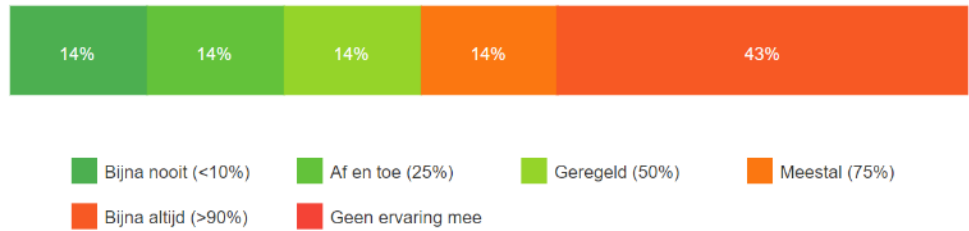
Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is om een aanvraag voor verkavelingsvergunning op te stellen ?

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

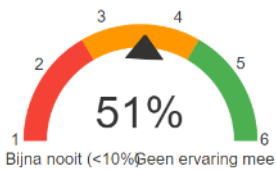
N 14

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

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



N 14

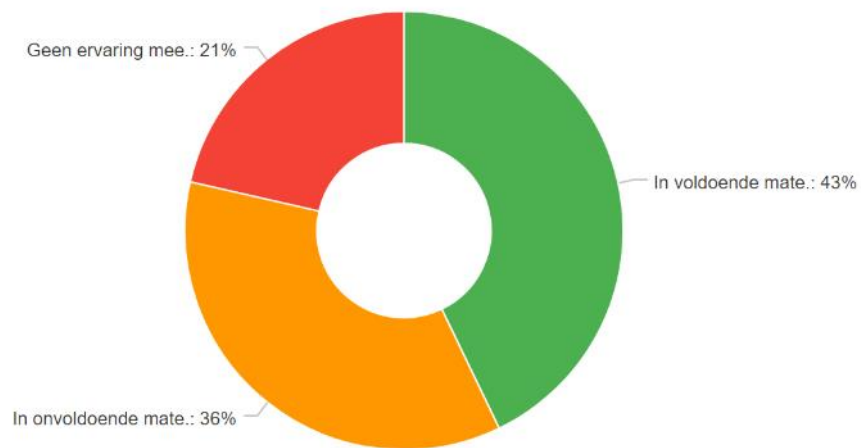


Aanvraag vergunning die wegeniswerken omvat of enkel hierop betrekking heeft
 Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is wanneer wegeniwerken dienen goedgekeurd te worden ?

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

N 14

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



N 14

Kan u uw antwoord toelichten ?





N 4

Kan u uw antwoord toelichten ?

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

N 4

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

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

N 13

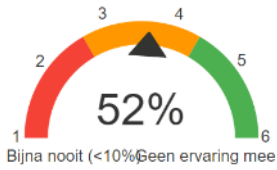
Hebt u suggesties omtrent het verhogen van de efficiëntie van de openbare onderzoeken die nodig zijn bij de voorbereidende stappen bij het indienen van een bouw- of omgevingsvergunning ?

Geen gegevens gevonden

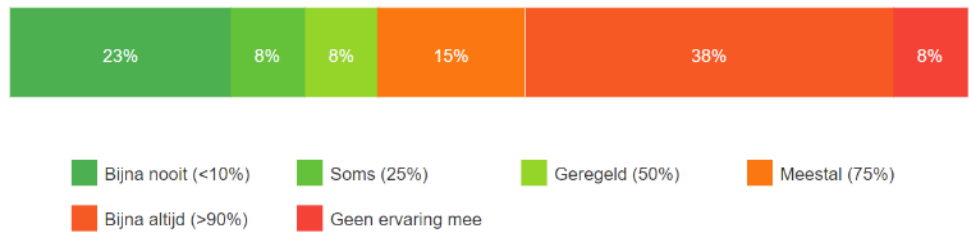
Hebt u suggesties omtrent het verhogen van de efficiëntie van de openbare onderzoeken die nodig zijn bij de voorbereidende stappen bij het indienen van een bouw- of omgevingsvergunning ?

Geen gegevens gevonden

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



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



N 13

Archeologienota opstellen

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

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

N 13

Bouw -of omgevingsvergunning voorbereiden

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



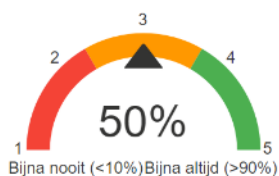
N 13

Bouw -of omgevingsvergunning voorbereiden

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

Bouw -of omgevingsvergunning voorbereiden

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







N 13

Bouw -of omgevingsvergunning voorbereiden

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

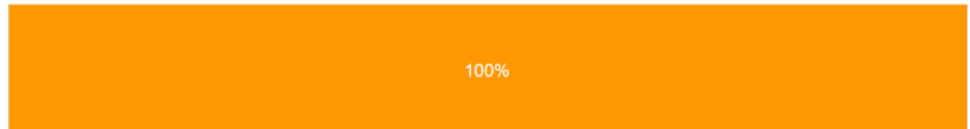
gewijzigde of nieuwe aanvraag voor bouw of omgevingsvergunning voor dit type van projecten met zich meebrengt ?




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

N 13

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

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

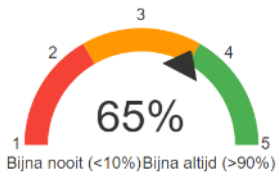


 Beter dan vroeger.  Steeds zwaarder.  Geen mening.

N 13

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

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



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

N 13

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

maand fouten maken doorlopen

N 7

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

In hoeverre leiden deze fouten tot het verlengen van de doorlooptijd van het vergunningstraject achteraf? Kan u uw antwoord kort toelichten ?	Rapport
project word afgekeurd en de aanpassingen die opgelegd worden moeten opnieuw het volledige traject doorlopen ,	↗
opschorting van termijn vergunning	↗
deze fouten leiden toch tot een termijnsverlenging van 1 tot 2 maand.	↗
Afhankelijk van hoe de administratie omgaat met de aanvraag. Soms wordt via de dienst een kleine wijziging gevraagd, maar vaker wordt gewoon heel het proces doorlopen en op einde geweigerd waardoor je helemaal opnieuw moet beginnen. Vaak lijkt ons dit een bewuste strategie.	↗
dit leidt makkelijk tot 2 à 3 maand verlenging	↗
De wetgeving is dermate complex geworden dat het maken van fouten nog amper te vermijden is.	↗
zowel de overheid als de aanvrager maken fouten mbt het procedureverloop. Administratieve lussen zijn eerder de regel dan de uitzondering	↗

N 7

In het algemeen



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



N 7

In het algemeen

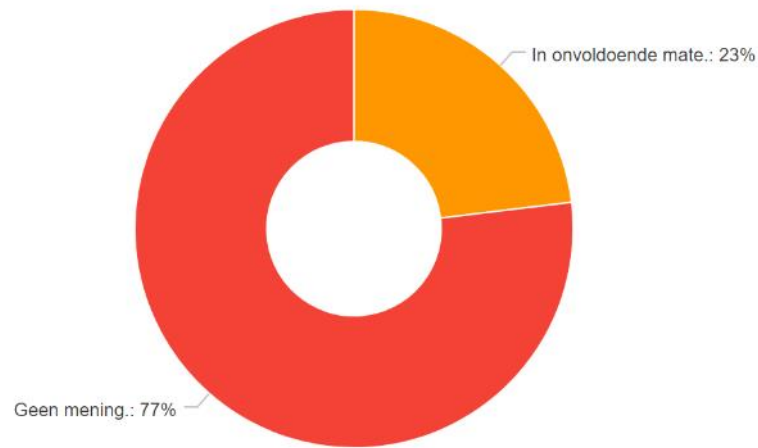
Hebt u suggesties om deze last bij dit type projecten te verminderen en of efficiënter te verdelen over de totale doorlooptijd van een project ?

In het algemeen Hebt u suggesties om deze last bij dit type projecten te verminderen en of efficiënter te verdelen over de totale doorlooptijd van een project ?	Rapport
vb tussentijdse bespreking ,aanpassing	
het bestaan van één enkel aanspreekpunt per project zodat wij niet met de verschillende diensten moeten onderhandelen	
Duidelijker bepalen van de overheden in hun besluitvorming wat moet als aanvaardbaar worden aanzien voor de omgeving. Hierdoor zouden minder voorstudies dienen gemaakt te worden. Dit zal de beroepsprocedures ingesteld door omwonenden beperken door het wetgevend karakter van dergelijke besluitvorming en dus ook de totale doorlooptijd van de vergunningsprocedure duidelijk verkorten	
Er moet een juridisch verankerde tolerantie marge komen, waardoor fouten mogen gemaakt worden. Net zoals je op de snelweg pas geflitst wordt na overschrijden van een bepaalde marge . Deze tolerantie marge moet kunnen in afmetingen (de metsershaar), maar vooral ook administratief. Dit moet kunnen zonder verplicht (bijkomend) openbaar onderzoek of 'afwijkingnota' (want fout is onbewust gemaakt). Dit moet decretaal vastgelegd worden en primeren boven elke lokale verordening zodat gemeenten dit niet kunnen verstrengen. De gemeente moet ook uitdrukkelijk en verplicht 'oplossingsgericht' handelen ipv zoeken naar problemen. Elke weigeringsbeslissing moet ook een beleidsvisie bevatten en gepubliceerd worden. Elke weigering moet gevolgd worden door een publicatie van een beleidsnota, zodat elke ontwikkelaar kan nazien hoe de redenering van het beleid luidt. Wanneer dit beleid op een afgebakende locatie slaat zou ze verplicht moeten zijn hierover een RUP te maken. Ze moet geen RUP maken als dit overal over de gemeente als visie geldt. Dergelijke aanpak zou favoritisme moeten tegengaan.	
Beter objectief referentiekader maken en minder beoordelingsmarge laten voor de lokale overheid. Vaak onbekwaam of willen vergoeding voor bepaalde diensten	
i) Wetgeving vereenvoudigen. ii) Wetgeving eenduidiger maken. iii) In rekening brengen dat participatie en vooroverleg zou moeten leiden tot een korter en rechtszekerder vergunningstraject.	
- afschaffen van gemeentelijke verordeningen / versnippering van regelgeving: het is regelgeving op regelgeving op regelgeving. Het bos kan men niet meer door de bomen zien. - termijnen voor openbaar onderzoek en beroepstermijnen inkorten - beroepsprocedures duurder maken - effectieve onontvankelijkheid van bezwaren en beroepen durven uitspreken	

N 7

Algemeen

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



N 13

Algemeen

Kan u uw antwoord kort toelichten?

melding
integratie
verkavelingsvergunning

N 3

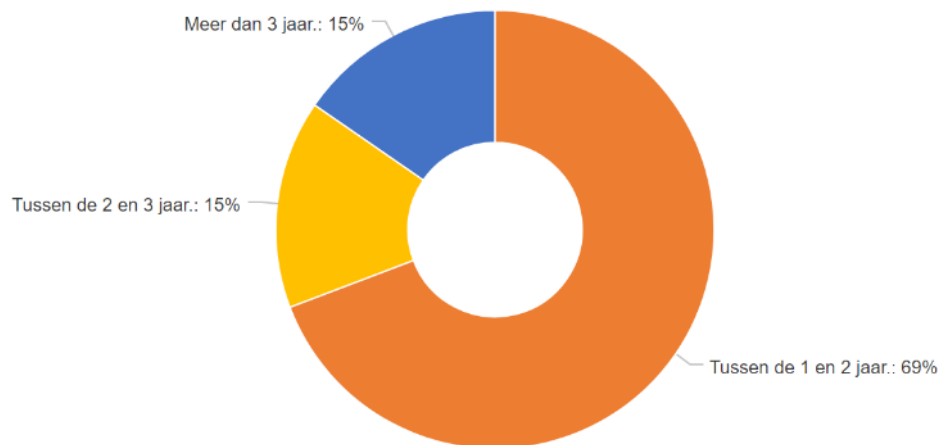
Algemeen

Kan u uw antwoord kort toelichten?

Algemeen Kan u uw antwoord kort toelichten?	Rapport
geen ervaring	↗
geen mening	↗
Verkavelingsvergunning is nog niet mee geïntegreerd. Vraag is ook of de integratie van de verkavelingsvergunning niet later leidt tot de verplichting om meteen ook de bouwvergunning mee aan te vragen, terwijl dit voor ons net het financieel risico moet reduceren. Daarnaast is blijkbaar ook een milieuvergunning (melding) vereist voor het plaatsen van een warmtepomp aan een woning, de integratie van de trajecten is misschien een vereenvoudiging, maar de technische keuzes liggen vaak nog niet vast. Het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de bouw zou bepaalde accessoire vergunningen moeten door een melding of vrijstelling vervangen.	↗

N 3

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



N 13

Algemeen



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

jaar geval

N 3

Algemeen

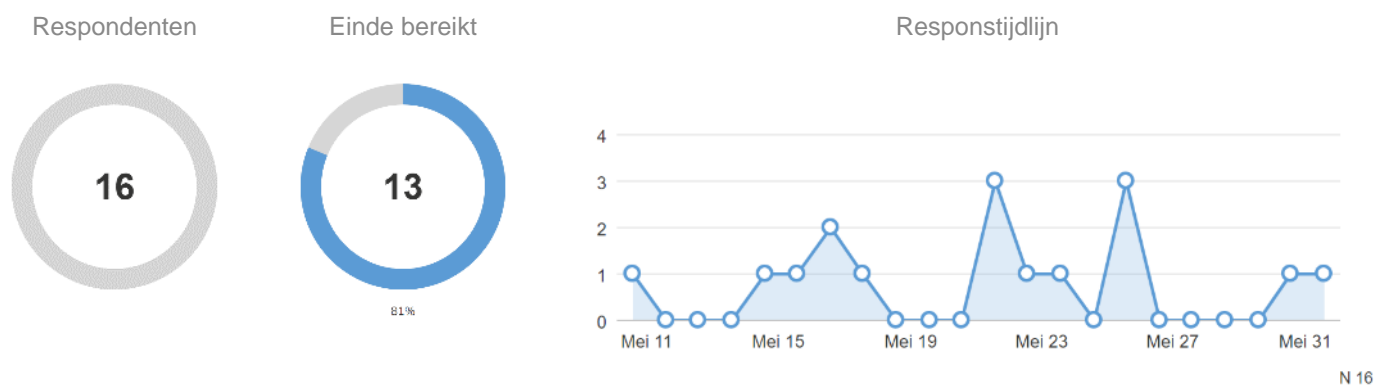
Wenst u nog iets toe te voegen omtrent het voortraject bij dit type van projecten ?

Algemeen Wenst u nog iets toe te voegen omtrent het voortraject bij dit type van projecten ?	Rapport
neen	
Een gemiddelde is heel moeilijk te bepalen, gezien sommige dossier na 10 jaar nog steeds in voorbespreking zitten en al op een (paar) weigering(en) gestoten zijn.	
vraagstelling is niet duidelijk ; in geval bekomen bouwvergunning binnen goedgekeurde verkaveling, gaat het vlot ; in geval bav zonder voorafgaande vergunning, is termijn makkelijk 2 jaar of langer	

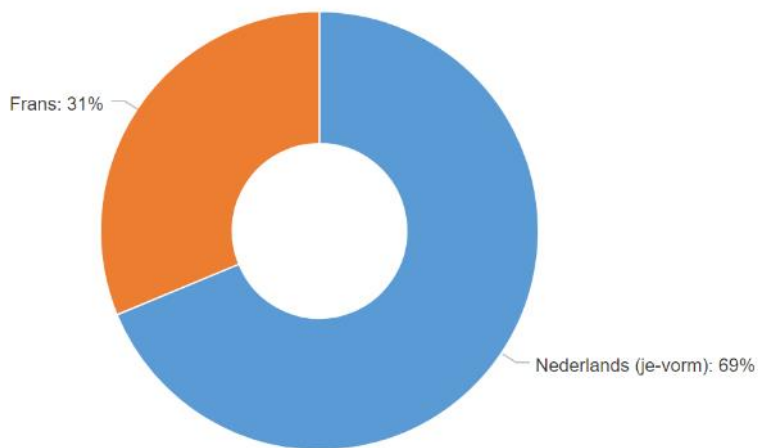
N 3

B.3 Eindrapportage: Survey voortraject vergunningsbeleid: resultaten voor het projecttype van appartementsbouw

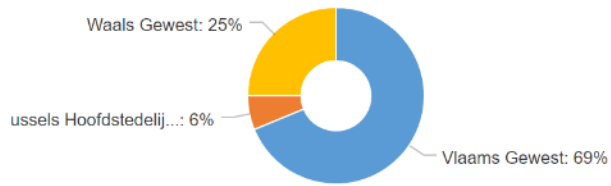
Survey_Voortraject vergunningsbeleid – Type: appartementsbouw



Taal van de respondent

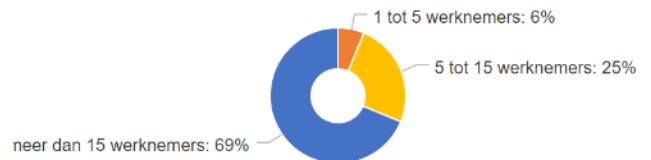


In welk gewest bent u vooral actief met uw projecten ?



N 16

Hoe groot is het bedrijf waarvoor u de enquête invult ?



N 16

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

	Aantal	% van de antwoorden	%
Verkaveling of groepswoningbouw met voornamelijk woonhuizen	0		
Appartementsbouw	16	<div style="width: 100%;"></div>	100%
Gebiedsontwikkeling met gemengd programma	0		






N 16

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

	Aantal	% van de antwoorden	%
< 10 eenheden.	4	<div style="width: 25%;"></div>	25%
10 à 19 wooneenheden.	1	<div style="width: 6%;"></div>	6%
20 à 50 wooneenheden.	2	<div style="width: 13%;"></div>	13%
50 à 100 wooneenheden.	4	<div style="width: 25%;"></div>	25%
> 100 wooneenheden.	5	<div style="width: 31%;"></div>	31%

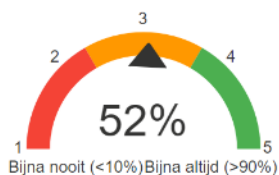
N 16

In welke omgeving is dit type van projecten meestal gelegen ?

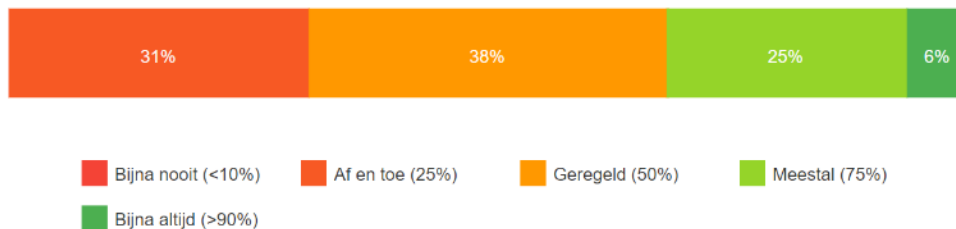
	Aantal	% van de antwoorden	%
Kleinstedelijk gebied	10		63%
Dorpskern	8		50%
Randstedelijk gebied	7		44%
Grootstedelijk gebied	4		25%
Buitengebied	2		13%

N 16

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



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



N 16

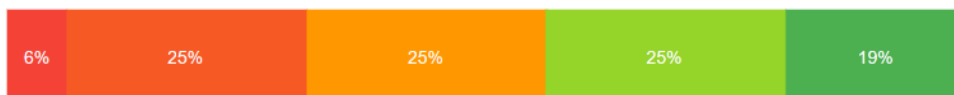
Hoe vaak heeft dit type van project een hogere dichtheid dan de omgeving ? - Taal van de respondent



N 16

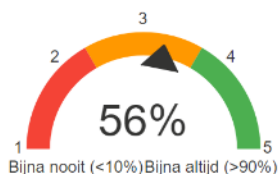
Prospectie naar projectopportunities
 Speelt de stedenbouwkundige reputatie van het lokaal bestuur waar een project gelegen is een rol bij het bekijken van projectopportunities ?

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



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

N 16



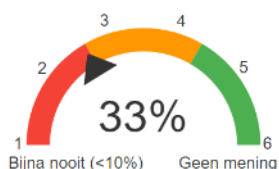
Onderhandeling met de eigenaar
 In welke mate hebben eigenaars bij dit type van projecten een realistisch beeld van wat er op het terrein realiseerbaar is ?

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

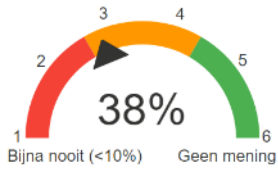


- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)
- Geen mening

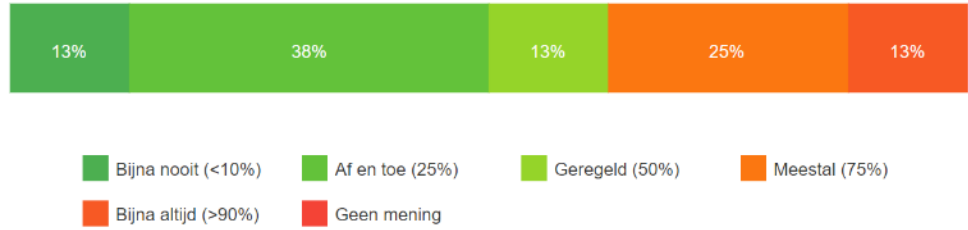
N 16



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



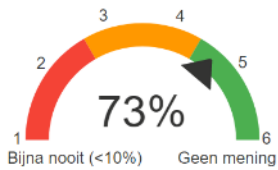
In welke mate hebben grondeigenaars bij dit type van project contact met de vergunningverlenende overheid over wat er op het terrein realiseerbaar is ?



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

N 16

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



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



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





N 16

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

	Aantal	% van de antwoorden	%
Het traject wordt beëindigd.	4	<div style="width: 25%;"></div>	25%
Er wordt onderhandeld met de houder van het voorkooprecht.	2	<div style="width: 13%;"></div>	13%
Een opschortende voorwaarde zal worden voorzien.	10	<div style="width: 63%;"></div>	63%

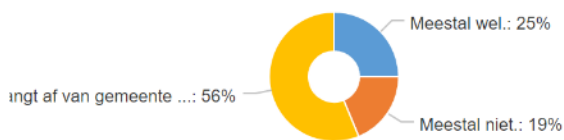
N 16

Projectsite met voorkeurrecht
 Kunt u een inschatting maken van de gemiddelde impact dat een onderhandelingsstraject i.v.m. voorkeurrecht heeft op de doorlooptijd van de acquisitiefase ?

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

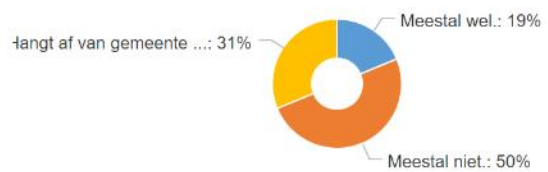
N 12

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



N 16

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



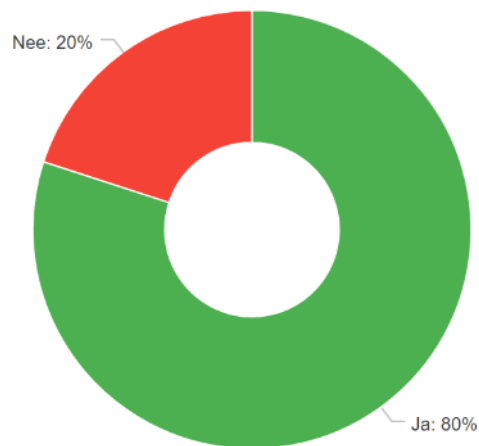
N 16

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

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

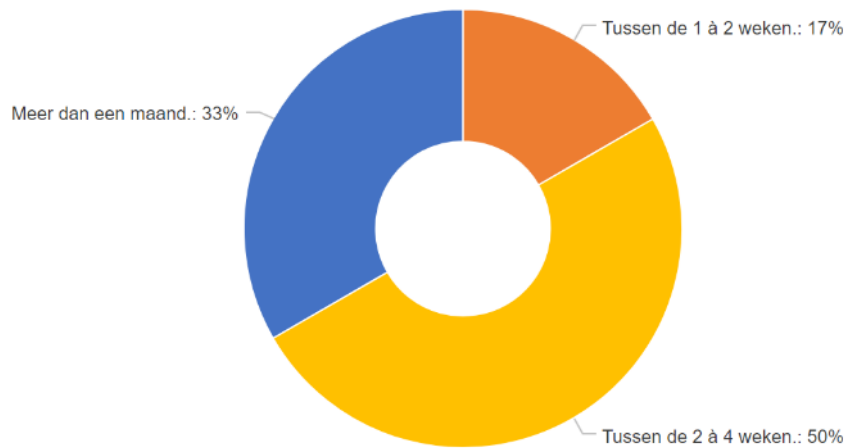
N 8

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



N 15

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



N 12

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

project doorlooptijd uiteindelijk impact

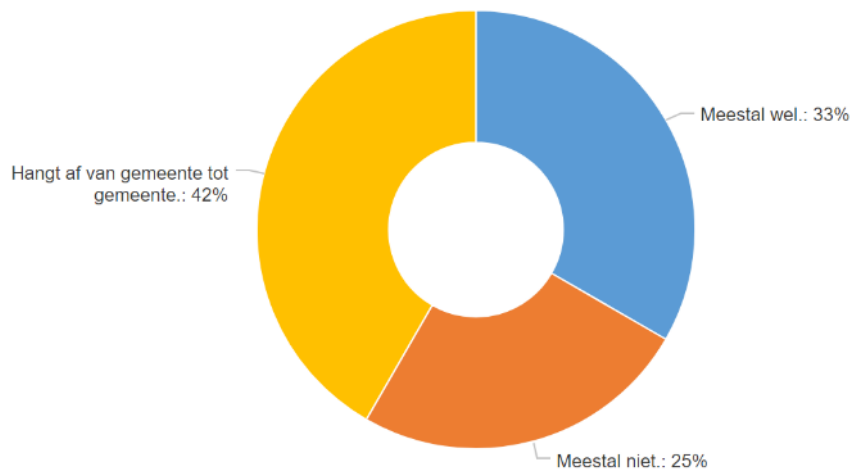
N 6

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

Kunt u een inschatting maken van de impact van de antwoordtijd van de vergunningverlenende overheid op het maken van een haalbaarheidsstudie voor dit type van projecten?	Rapport
weinig impact, meeste gemeentes/steden reageren voldoende snel (wel meestal niet het antwoord dat je graag hoort...)	↗
non	↗
Langere doorlooptijd waardoor stijging kost ikv financiering, personeel, ...	↗
2 mois	↗
actuellement impact limité au vu de la conjoncture et le fait que les promoteurs sont devenus plus prudents ,il y a moins d'empressement, de décision à prendre dans l'urgence .	↗
De antwoordtijd is minder belangrijk. De vele voorwaarden en open gestoken paraplu's bepalen de doorlooptijd. Er zijn gevallen waar ruimtelijke ordening, milieu, erfgoed, enz... uiteindelijk groen licht geven en dat het project uiteindelijk afgewezen wordt door het bestuur. Als het project goedgekeurd werd door de gemeente, gebeurt het vaak dat de provincie afkeurt omdat er bezwaren zijn (al of niet van belanghebbenden!)	↗

N 6

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



N 12

Opmaak

haalbaarheidsstudie

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



vaakduidelijke
verschillende

N 2

Opmaak

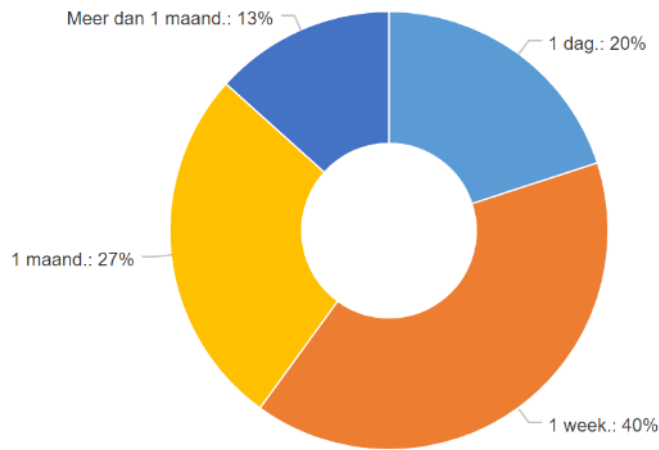
haalbaarheidsstudie

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

Opmaak haalbaarheidsstudie In welke mate heeft het ontbreken van een duidelijk aanspreekpunt impact op de doorlooptijd om een haalbaarheidsstudie te maken voor dit type van projecten? Hoe schat u die impact gemiddeld in ?	Rapport
en durée et report de l'investissement	
Vaak verschillende contactpersonen met verschillende (persoonlijke?) meningen en geen duidelijke stedenbouwkundige richtlijnen Geen duidelijke randvoorwaarden. Een architect verwoorde het zo 'gemeenten beroepen zicht op wat men 'de goede ruimtelijke ordening' noemt. Dat is eigenlijk een soort vrijgeleide om een project haast subjectief te beoordelen. Vaak hangt alles samen met het indienen van een zo gedetailleerd mogelijk voorstel waar 'visie' insteekt (brengt kosten mee). Zekerheid is er uiteindelijk pas bij het verkrijgen van de omgevingsvergunning.	

N 2

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



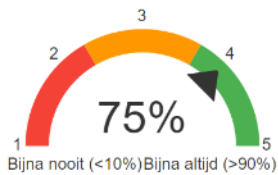
N 15

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

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






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



N 15

Opmaak financiële rentabiliteitsstudie

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

	Aantal	% van de antwoorden	%
Vooraf op eigen ervaring.	5		36%
Vooraf op ervaring van aangestelde ontwerper.	1		7%
Een mix van beide.	8		57%
Geen van beide.	0		

N 14

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

N 2





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

Kan u een inschatting maken van de risicopremie die bij dit type projecten gemiddeld wordt ingebouwd ten aanzien van wat toelaatbaar is ?	Rapport
20 %	
5-10%	

N 2

Verzekeren van een zakelijk recht

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

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

N 15

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



N 7

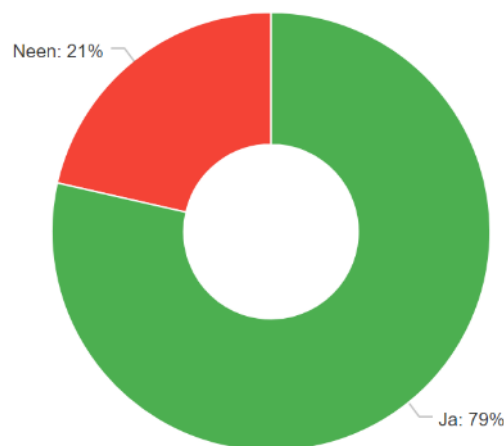
Is dit eerder een opstalrecht of een aankoop onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning bijvoorbeeld? Kunt u uw antwoord nader verklaren ?

Is dit eerder een opstalrecht of een aankoop onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning bijvoorbeeld? Kunt u uw antwoord nader verklaren ?	Rapport
aankoop zonder voorwaarden	↗
Vnl aankoop met opschortende voorwaarden van def&uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning alsmede min.aantal units en/of bruto verkoopbare vloeroppervlakte.	↗
En général, il s'agit d'un achat à risque, uniquement sous clause de financement de l'achat du terrain.	↗
achat avec clause suspensive d'octroi de permis .	↗
Alle twee worden toegepast, ook cash aankopen	↗
wij kiezen voor aankoop, bij voorkeur met opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een definitieve omgevingsvergunning. Meestal koopt de 'grondbank' de eigendom aan en geeft recht van opstal aan de bouwfirma. Maar dit is interne keuken en dient alleen om geen 21% BTW op de grondaandelen te moeten betalen.	↗
aankoop onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een stedenbouwkundige uitvoerbare vergunning. eigenaars willen zo snel mogelijk hun geld voor hun eigendom/grond en stappen minder vaak in een langere periode van recht van opstal.	↗

N 7

Verzekeren van een zakelijk recht

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



N 14

Kan u uw antwoord nader toelichten?



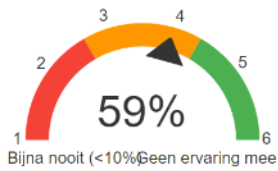
N 10

Kan u uw antwoord nader toelichten?

Kan u uw antwoord nader toelichten?	Rapport
kwestie van snel te handelen en beslissing te nemen, rekening houden met wat minimaal realiseerbaar is, overige kan je beschouwen als bonus	
véél voorzichtiger, veel meer opschortende voorwaarden want niets is nog zeker qua ruimtelijke ordening.	
Nog meer rekening houden met de risico's inzake vergunbaarheid.	
Les risques liés à l'acceptabilité du projet par les autorités et les riverains ont augmenté	
- er dient met veel meer eisen en regels rekening gehouden te worden zoals groenvoorziening, waterinfiltraties, woning type toets, richtlijnen kader verdichting enz..	
Jusqu'en 2022 il y avait plus de concurrence qu'il y a 15 ans , les propriétaires sont plus informés des valeurs , parfois mal informés suite à de mauvais points de comparaison (notamment sur Immoweb) chacun croit qu'il détient une pépite et que le bénéfice du promoteur sera très important > le foncier a fortement augmenté .	
Meer recht van opstal of opschortende voorwaarde door de grote onzekerheid inzake het behalen van een vergunning.	
Vroeger kon uitbreidingsgebied nog bouwgrond worden, maar nu is dit praktisch uitgesloten. En in een centrumstraat waar al appartementsgebouwen staan, is men niet zeker dat er nadien nog appartementen mogen bijkomen. Zie bijvoorbeeld de woningtypetoets in Kortrijk. Met dit instrument heeft het bestuur altijd de sleutel in handen.	
we hebben al altijd eerst afgetoetst met de gemeente wat mogelijk is voor we een studie opstarten	
Veel grondiger vooronderzoek is nodig	

N 10

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



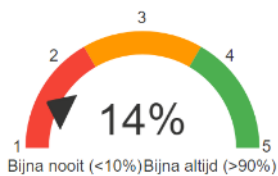
Een ontwerpteam samenstellen
 In welke mate speelt bij dit type projecten een strategische samenstelling van het ontwerpteam een rol (algemene reputatie, bekendheid bij de lokale overheid,...) ?



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

N 14

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



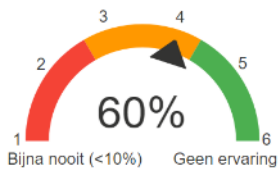
Een ontwerpteam samenstellen
 Is het opzetten van een al dan niet besloten ontwerpwedstrijd voor dit type projecten een manier van werken die wordt aangehouden ?



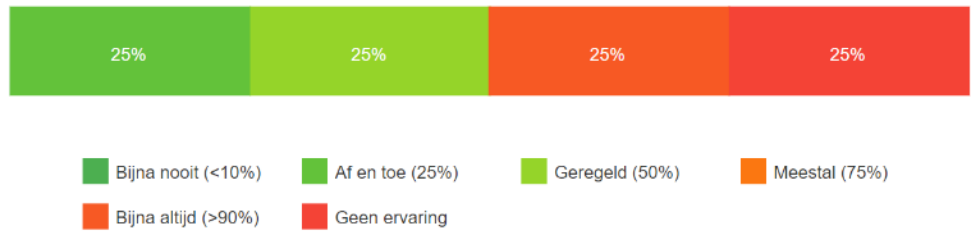
- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)

N 14

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

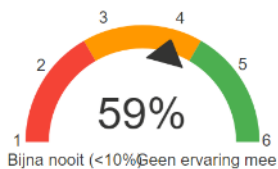


Draagt de aanstelling van een ontwerpteam via een wedstrijd bij aan de vlotheid van het voor- en vergunningstraject ?

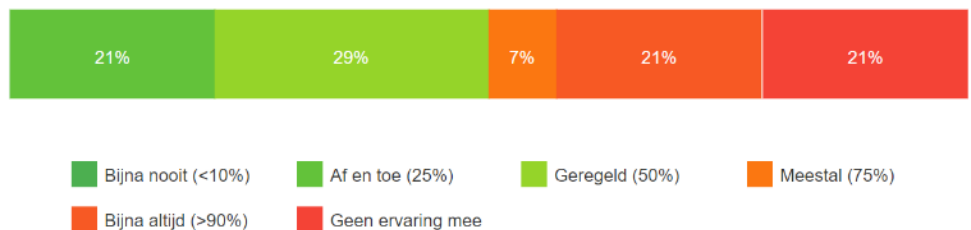


N 4

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

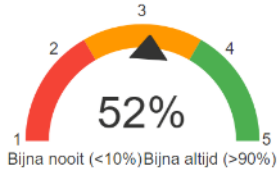


Een overlegorgaan samenstellen
In welke mate speelt het samenstellen van een overlegorgaan tussen ontwikkelaar en vergunningverlenende overheid een rol bij dit type van projecten ?

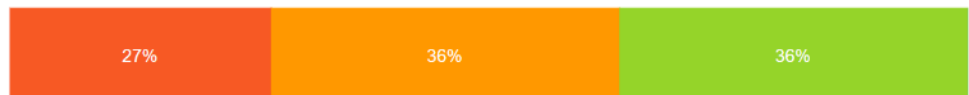


N 14

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



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



N 11

Een overlegorgaan samenstellen

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

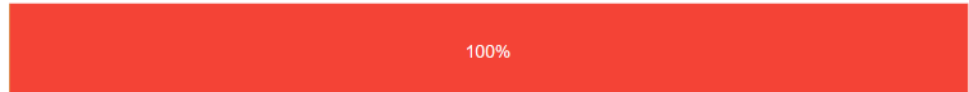
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	6		55%
Tussen de 3 en 6 maanden.	3		27%
Tussen de 6 en 12 maanden.	2		18%
Tussen 1 en 2 jaar.	0		
Meer dan 2 jaar.	0		

N 11

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



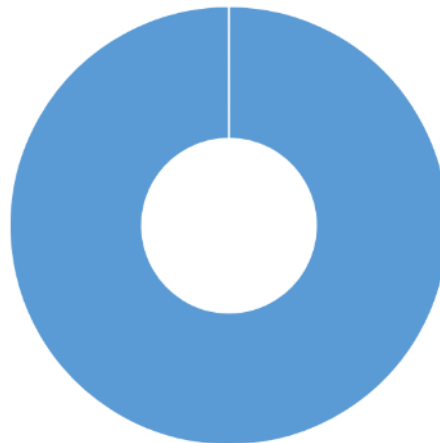
Een brownfieldconvenant afsluiten
 Is het afsluiten van een brownfieldconvenant soms van toepassing bij dit type projecten ?



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

N 3

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



Minder dan 6 maanden.: 100%

N 1

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







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

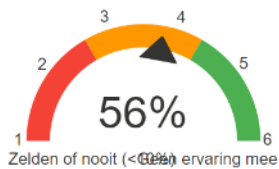
N 1

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

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

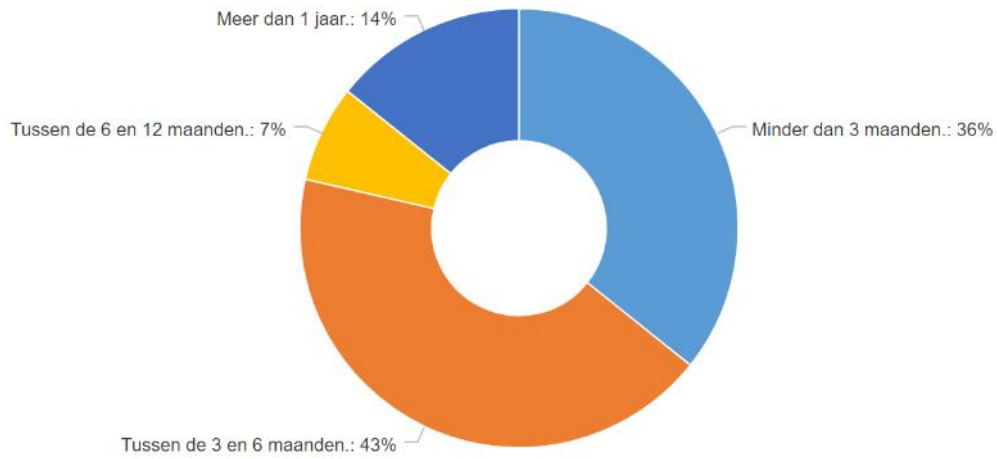


-  Zelden of nooit (<10%)
-  Soms (25%)
-  Geregeld (50%)
-  Meestal (75%)
-  Bijna altijd (>90%)
-  Geen ervaring mee



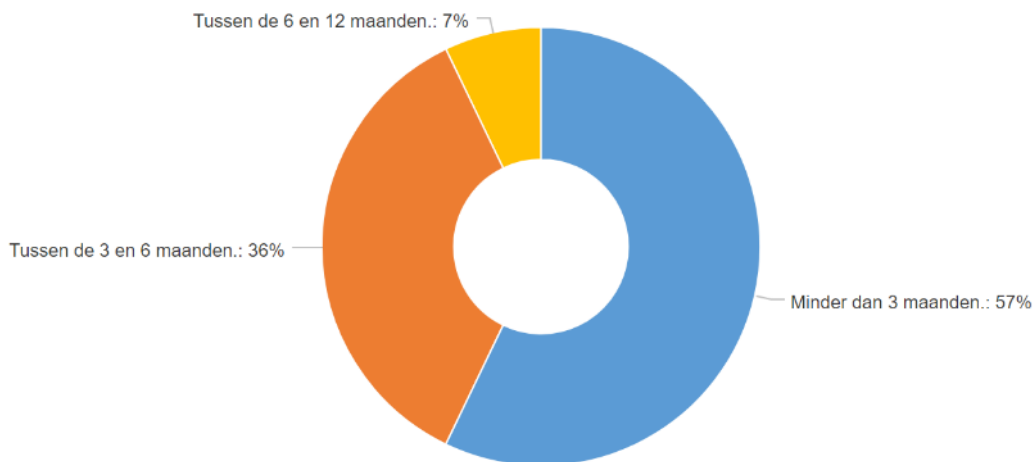
N 14

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



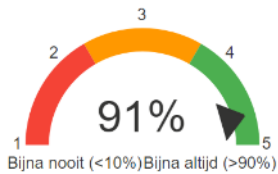
N 14

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



N 14

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



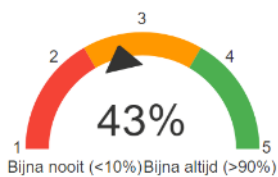
Definiëren van een bouwprogramma en ruimtelijk ontwerp
 In welke mate wordt er bij de bepaling van het definitief programma van de vergunningsaanvraag rekening gehouden met de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid?



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

N 14

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



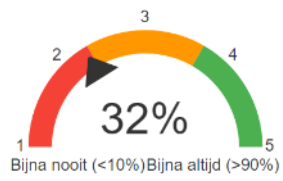
Definiëren van een bouwprogramma en ruimtelijk ontwerp
 Beantwoorden in deze fase de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid aan een duidelijke visie voor dit type van projecten ?



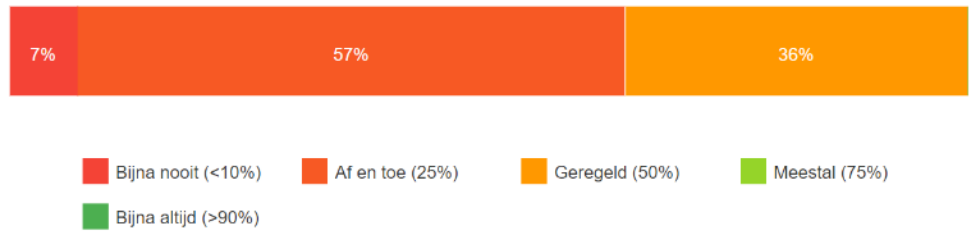
- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)

N 14

Zijn de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid eenduidig?

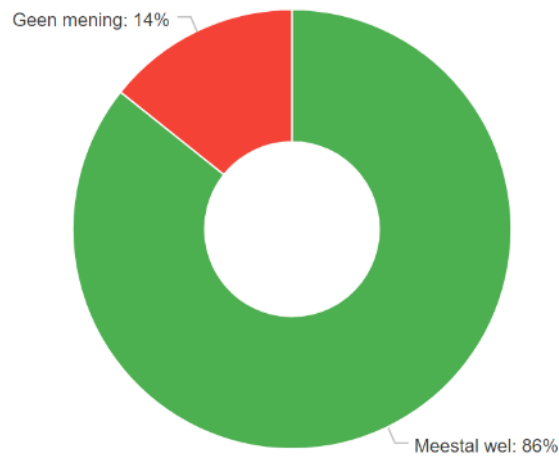


Zijn de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid eenduidig?



N 14

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



N 14

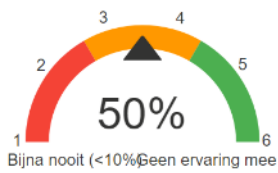
Definiëren van een bouwprogramma en ruimtelijk ontwerp

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

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

Geen gegevens gevonden

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



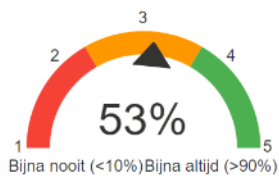
Burgerparticipatie
In welke mate speelt het opzetten van burgerparticipatie een rol bij dit type projecten ?



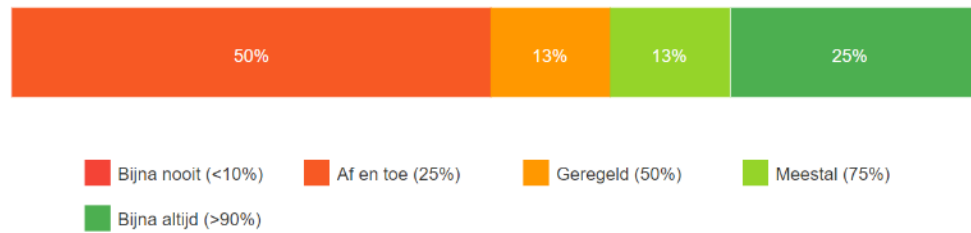
- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)
- Geen ervaring mee

N 14

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



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



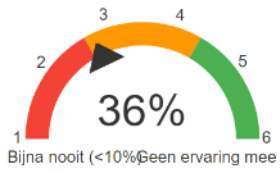
N 8

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

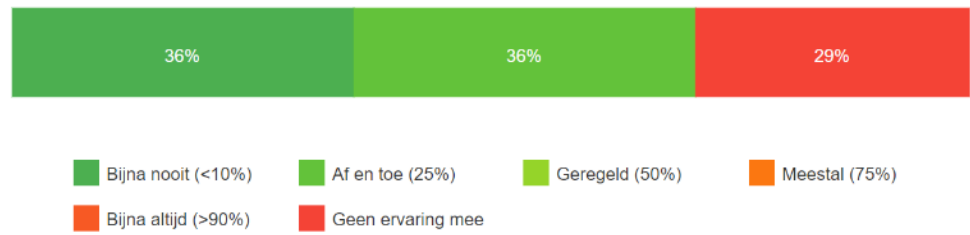
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1		25%
Tussen de 3 en 6 maanden.	1		25%
Tussen de 6 en 12 maanden.	0		
Tussen 1 en 2 jaar.	0		
Meer dan 2 jaar.	0		
Er is eerder sprake van verlenging.	2		50%

N 4

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



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



N 14

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

Geen gegevens gevonden

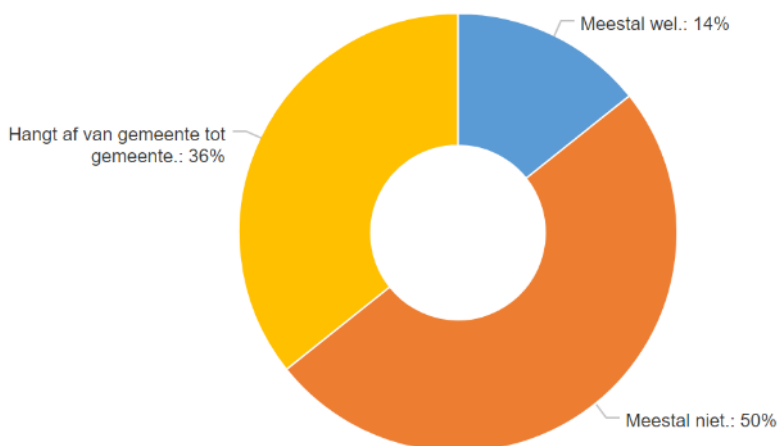
Tijdelijk gebruik
Heeft het organiseren van een tijdelijke invulling een impact bij het vlotter laten verlopen van een voor- en vergunningstraject ?

Geen gegevens gevonden

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

Geen gegevens gevonden

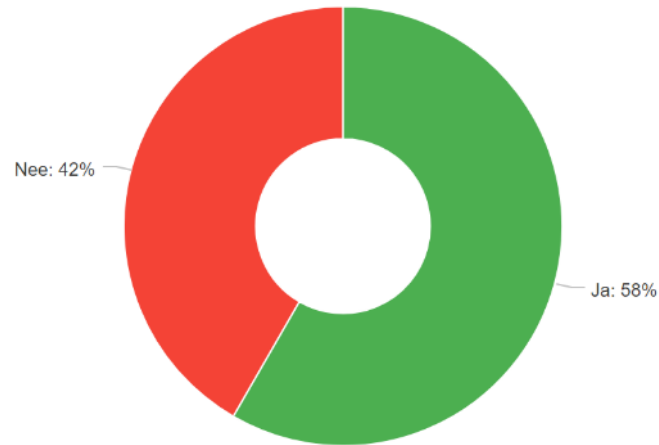
Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies
Zijn er duidelijke processen bij de vergunningverlenende overheid om tot een vooradvies te komen rond dit type van projecten ?



N 14

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies
Zijn de projectvergaderingen die van toepassing zijn in het Vlaams Gewest, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,

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














N 12

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



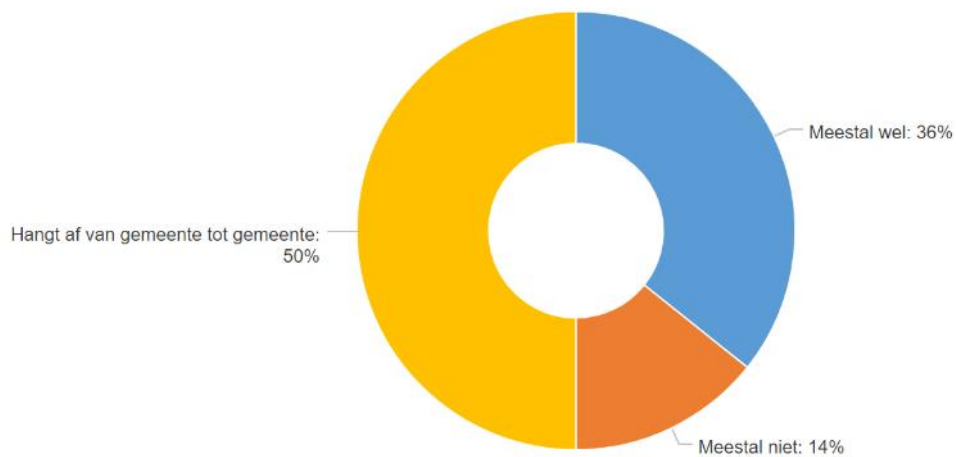
N 11

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

1	2	3	Rapport
afbakenen van het ruimtelijk kader is belangrijkst	beweegruimte tot haalbaarheid vh project	minder tijdverlies	
sneller tot een concreet advies komen	mogelijkheid tot overleg/discussie over bepaalde zaken (wat per mail/telefoon moeilijk of ondenkbaar is)	wij adviseren ook zelf regelmatig de overheden!	
l'orientation générale	la densité	les acces	
Alle neuzen in dezelfde richting	Kwalitatief project realiseren, zowel voor overheid als ontwikkelaar als toekomstige bewoner		
les différentes autorités remettent chacun leur avis de leur côté, avoir parfois des divergences	manque de fiabilité dans le temps des différentes		
Réunir les personnes concernées	Permet de défendre un point de vue et de convaincre des qualités de son projet	aspect négatif: Prend beaucoup de temps et au minimum 2 réunions de projet	
geen éénduidigheid tussen de verschillende ambtenaren of diensten	weinig of geen éénduidige schriftelijke regels (vaak mondeling)	de zgn 'lange arm' is nog steeds van toepassing bij vele besturen	
La pression des riverains, du politique peut faire changer les décisions , même lorsque des décisions ont été prises en concertation	En période prélectorale, les prises de décisions claires et définitives sont rares>les avis remis en cours de procédure peuvent fortement influencer les décisions.	Les différentes associations ont parfois beaucoup d'influence sur les prises de positions.	
alleen nuttig als de gemeente niet bekwaam is om de bezwaren van hun inwoners te counteren door een goeie motivatie van de geleverde vergunning.			
changement de contact	non respect des prescriptions arrêtées		
in sommige gemeenten of steden is er een gebrek aan visie	in sommige gemeenten of steden is er geen consensus tussen de stedenbouwkundig ambtenaar en de politiek	als er een duidelijk BPA of RUP is loopt heel het proces tot omgevingsvergunning veel vlotter ('spelregels' zijn gekend)	

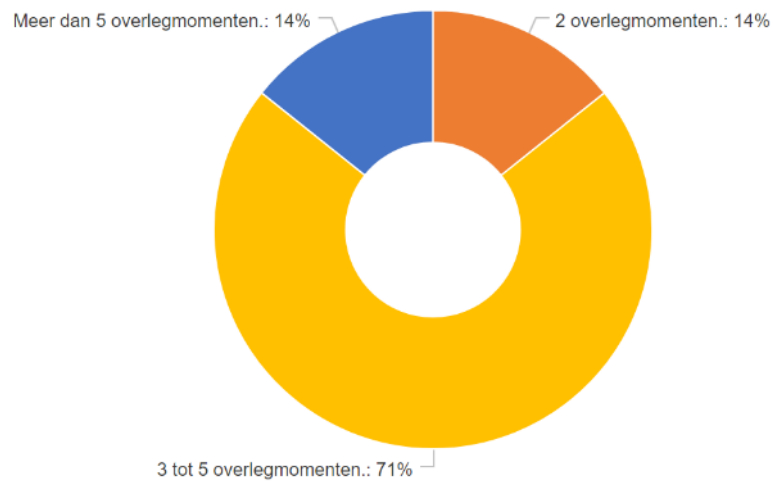
N 11

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






N 14

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



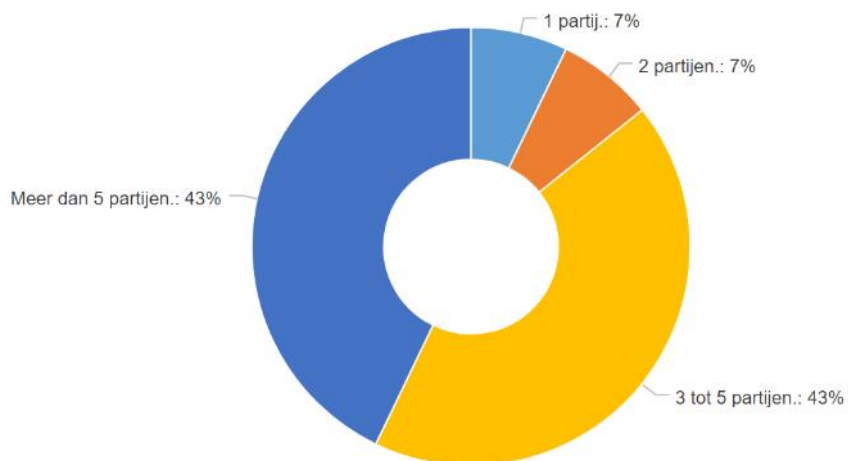
N 14

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

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

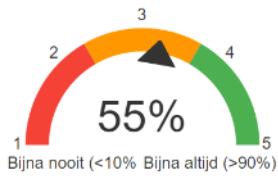
N 14

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

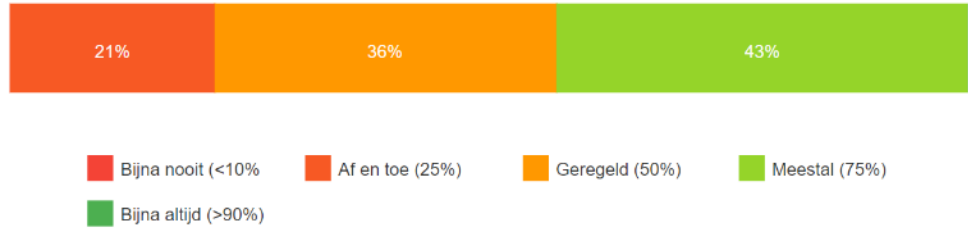


N 14

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



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



N 14

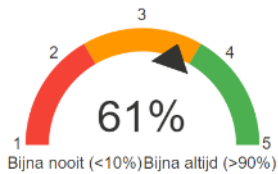
Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies
Kunt u een inschatting maken van de tijd die nodig is om tegenstrijdige antwoorden uit te klaren ?

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

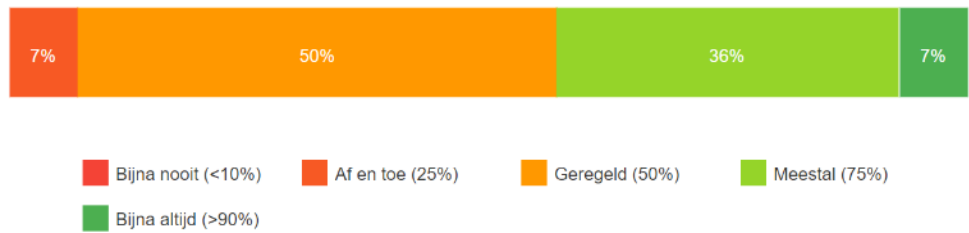
N 14

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

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



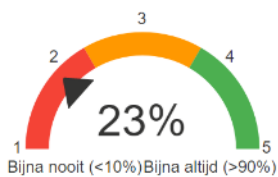
Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies
In welke mate wordt het vooradvies bij dit type van projecten mede ingegeven door moeilijk objectieerbare evaluatiecriteria als 'draagkracht', 'goede ruimtelijke ordening' en dergelijke ?



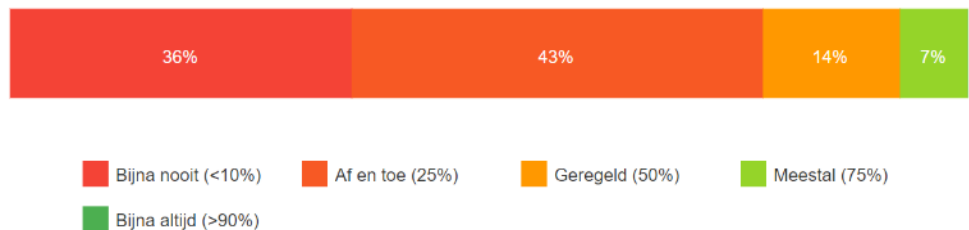
N 14

Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

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



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



N 14

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

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



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



Bijna nooit (<10%)

Af en toe (25%)

Geregeld (50%)

Meestal (75%)

Bijna altijd (>90%)

Aucune expérience en la mat...

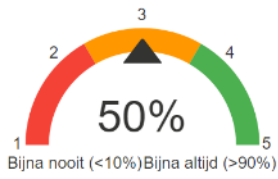
N 14

Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies
Kunt u het gemiddelde tijdsverlies inschatten van de koppeling van dit type projecten aan een openbaar programma van eisen tijdens het voortraject of gaat het eerder over tijdswinst ?

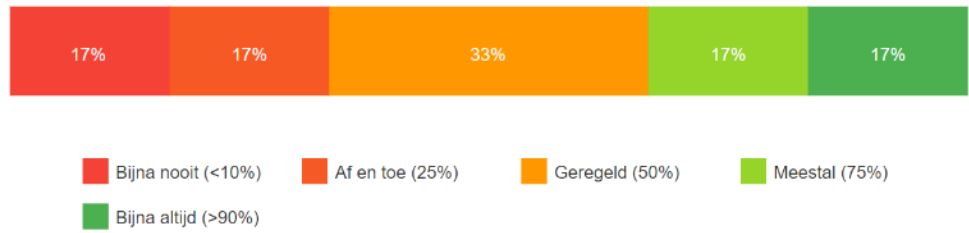
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1		8%
Tussen de 3 en 6 maanden.	1		8%
Tussen de 6 en 12 maanden.	6		50%
Tussen 1 en 2 jaar.	3		25%
Meer dan 2 jaar.	0		
Eerder tijdswinst.	1		8%

N 12

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

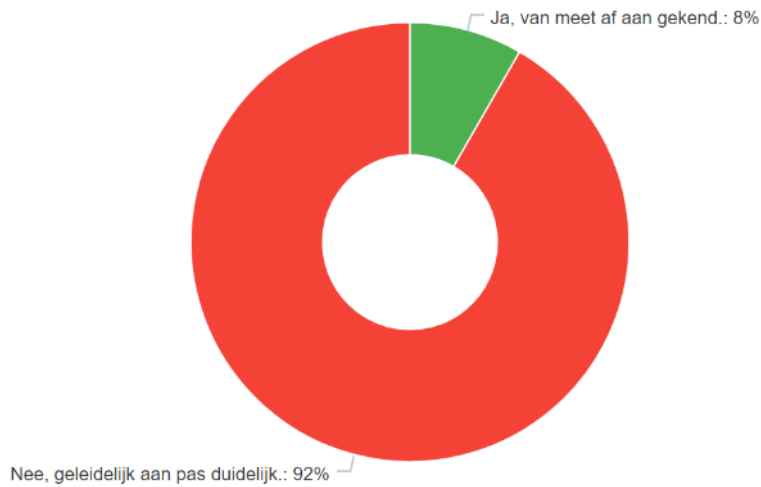


Wordt zo'n programma van eisen doorgaans als een stedenbouwkundige last opgelegd aan dit type van projecten ?



N 12

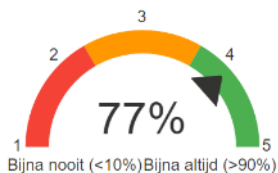
Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies Zijn deze stedenbouwkundige lasten meestal van meet af aan gekend of worden deze pas geleidelijk aan duidelijk tijdens het voortraject ?



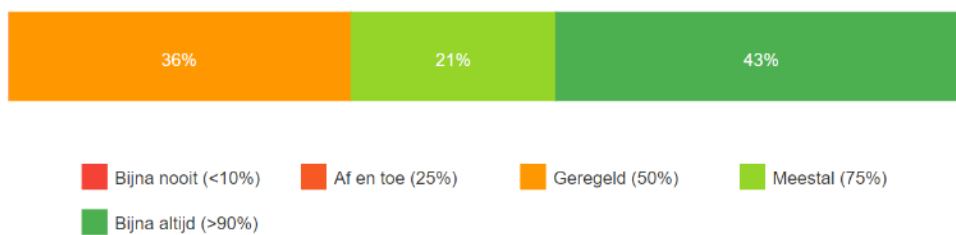
N 12

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

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

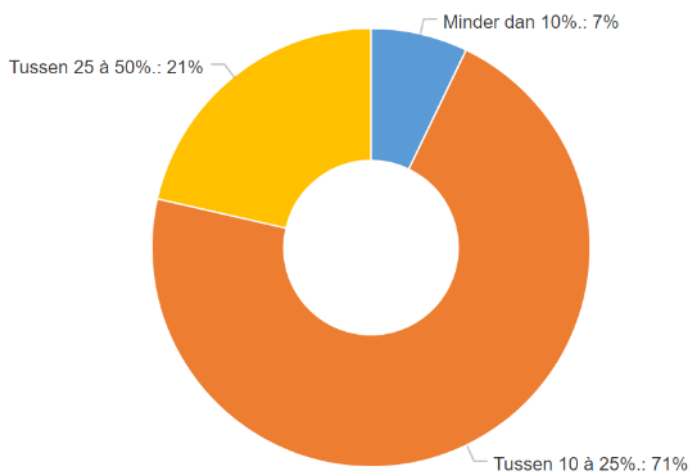


Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies
In welke mate hebben de voorbesprekingen met de vergunnende overheid een vermindering van de woningdichtheid (= het aantal wooneenheden) tot gevolg bij dit type van projecten?



N 14

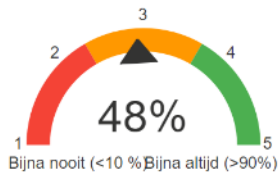
Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies
Kunt u de gemiddelde daling van de woningdichtheid (= het aantal wooneenheden) begroten in een percentage ?



N 14

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

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



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



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

N 14

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

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	5	<div style="width: 36%;"></div>	36%
Tussen de 3 en 6 maanden.	3	<div style="width: 21%;"></div>	21%
Tussen de 6 en 12 maanden.	3	<div style="width: 21%;"></div>	21%
Tussen 1 en 2 jaar.	3	<div style="width: 21%;"></div>	21%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 14

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

bezwaren

moeilijk burens impact

N 4

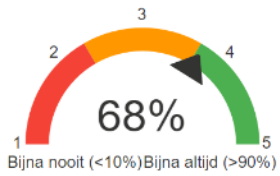
Kunt u een inschatting maken van de impact die een dergelijke insteek heeft op het aantal te verwachten bezwaarschriften tijdens het vergunningstraject ?

Kunt u een inschatting maken van de impact die een dergelijke insteek heeft op het aantal te verwachten bezwaarschriften tijdens het vergunningstraject ?	Rapport
dit is echt projectafhankelijk,	
meestal geen impact. Niettegenstaande vooradvies zijn bezwaren nog steeds massaal mogelijk én trekt de overheden bij het ontvangen van een bezwaar veel zijn advies terug in!	
Je pense que cela n'a pas d'impact	
moeilijk, gezien de impact van bezwaren door de burens moeilijk in te schatten valt. Meestal gaat het over inblik of mobiliteit bij de bezwaren van burens.	

N 4

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

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

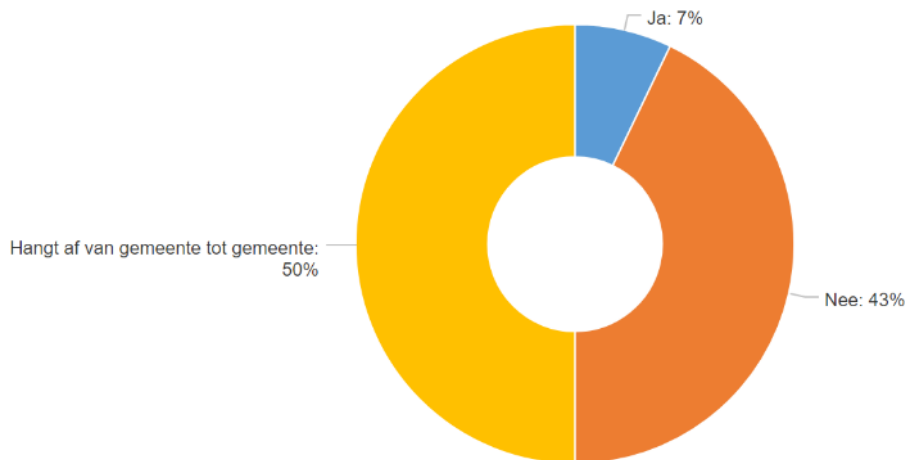


Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies
In welke mate draagt een goed uitgewerkt voortraject bij tot een vlotter verloop van het dossier in het vergunningsstadium ?



N 14

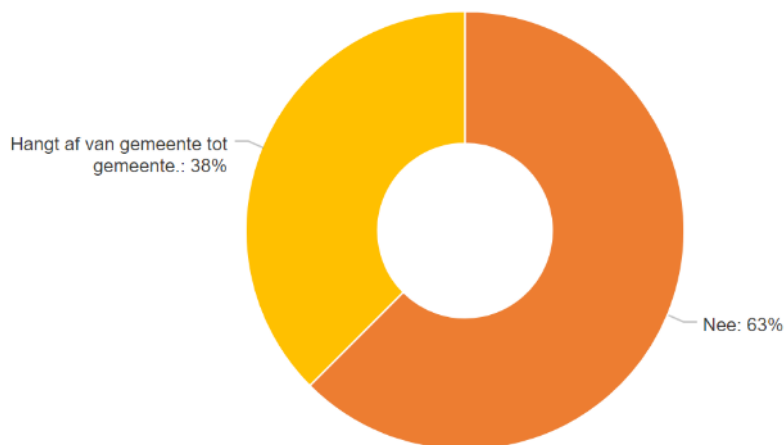
Verkrijgen van een voorakkoord
Wordt bij dit type van projecten een officieel voorakkoord door de vergunnende overheid verleend ?



N 14

Verkrijgen van een voorakkoord

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



N 8

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

accords
schepencollege

N 5

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

Verkrijgen van een voorakkoord Indien geen stedenbouwkundig attest nr. 2 wordt aangevraagd, welke vorm neemt dit voorakkoord dan meestal aan bij dit type van projecten ?	Rapport
niet-bindende goedkeuring door voorlegging aan/in schepencollege of minsten schepen van ruimtelijke ordening.	↗
Via mail-verslaggeving	↗
rdv avec les autorités => accords verbaux parfois des accords écrits par mail	↗
avis du collège et des services ou de la CCATM	↗
ofwel een mondelinge bespreking met de stedenbouwkundige ofwel komt het eens voor in het schepencollege en vernemen we zo of er bepaalde opmerkingen zouden zijn	↗

N 5

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

remis
avis
ambtenaren
moment permis
politiek visie

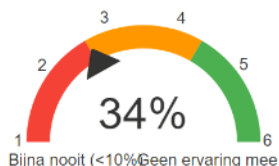
N 5

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

Wat ervaart u als het grootste struikelblok binnen het kader van de voorbesprekingen van dit type projecten ?	Rapport
Veel stedenbouwkundige ambtenaren zijn niet aan verdichting, niet aan appartementsgebouwen en voelen we continu tegenwerking. Daarnaast durft de politiek zijn visie niet (meer) doorduwen bij zijn ambtenaren waardoor dossiers blijven hangen of geweigerd worden niettegenstaande voorafgaand akkoord van de politiek.	
Neuzen niet in dezelfde richting bij de diverse overheden; afwezigheid van ambtenaren en uitblijven van feedback van ambtenaren	
pas de fiabilité entre l'avis préliminaires et les décisions prises en cours de procédure de demande de permis	
Ce sont des avis non engageant qui sont parfois remis en cause suite aux enquêtes publiques ou avis des autres autorités qui ne sont pas consultés au moment des avis préalable (ex la cellule Gyser, la RW ..) ... les différents partis politiques du Collège de s'accordent pas nécessairement sur les avis remis et les remettent en question au moment des permis.	
Een gebrek aan visie binnen de gemeente/stad. Wil men, zoals de bouwmeester aangeeft, verdichten in het centrum of niet.	

N 5

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




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



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

N 13

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

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

N 13

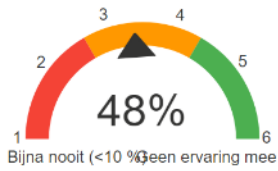
Hebt u de indruk dat de bestaande regelgevende planningsinstrumenten beantwoorden aan de behoeften die er zijn bij dit type van projecten? Kan u dit antwoord toelichten ?

Geen gegevens gevonden

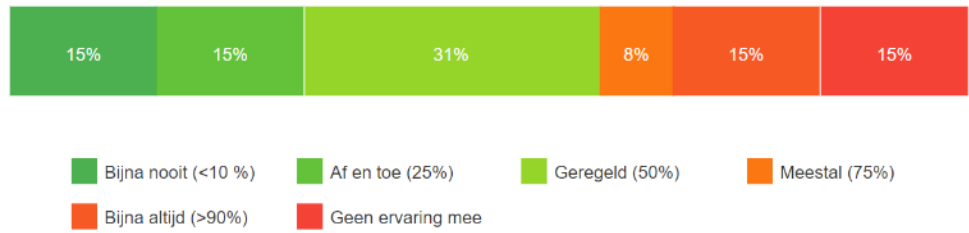
Hebt u de indruk dat de bestaande regelgevende planningsinstrumenten beantwoorden aan de behoeften die er zijn bij dit type van projecten? Kan u dit antwoord toelichten ?

Geen gegevens gevonden

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



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



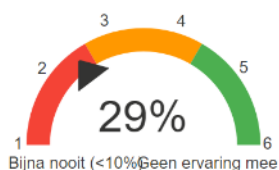
N 13

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

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

N 13

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



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



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

N 13

Verkavelingsvergunning

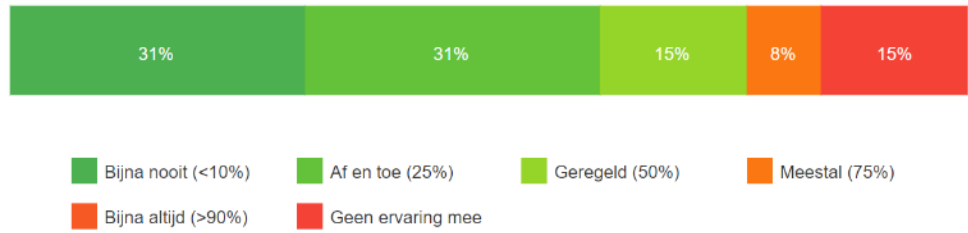
Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is om een aanvraag voor verkavelingsvergunning op te stellen ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1	<div style="width: 8%;"></div>	8%
Tussen de 3 en 6 maanden.	5	<div style="width: 38%;"></div>	38%
Tussen de 6 en 12 maanden.	2	<div style="width: 15%;"></div>	15%
Tussen 1 en 2 jaar.	5	<div style="width: 38%;"></div>	38%
Meer dan 2 jaar.	0		

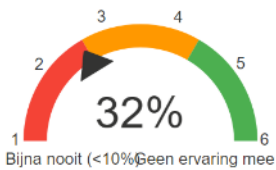
N 13

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

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



N 13



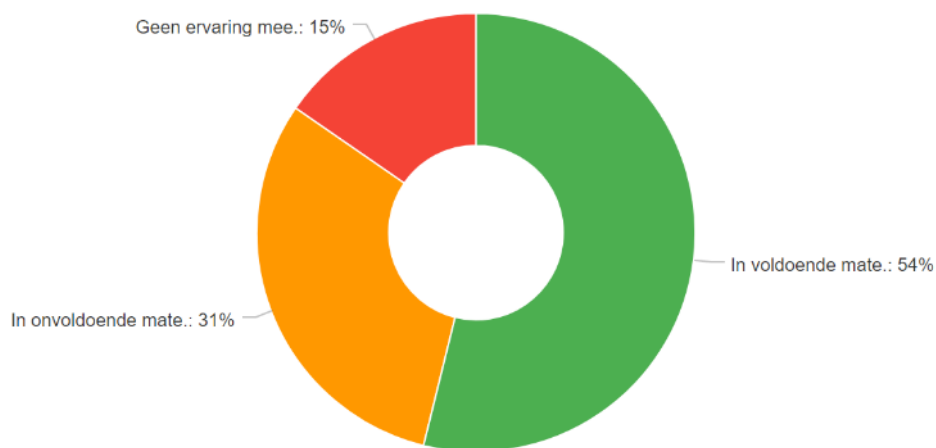
Aanvraag vergunning die wegeniswerken omvat of enkel hierop betrekking heeft

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

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

N 13

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



N 13

Kan u uw antwoord toelichten ?

réclamations




N 2

Kan u uw antwoord toelichten ?

Kan u uw antwoord toelichten ?	Rapport
sivant les Communes , il y a de la transparence ou moins .. soit on reçoit juste les affiches et les résumés des réclamations , soit parfois on peut participer à l'analyses des réclamations	
er wordt tegenwoordig altijd een openbaar onderzoek ingesteld, zodat men weet of er bezwaren zouden zijn. Het is dan ook te gemakkelijk om in beroep te gaan tegen een vergunning, waardoor men dit probeer te vermijden door voorafgaandelijk al te weten wat de gevoeligheden zijn.	

N 2

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

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

N 13

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

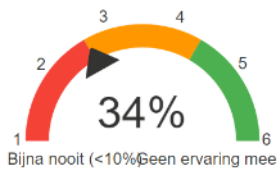
Geen gegevens gevonden

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

Geen gegevens gevonden

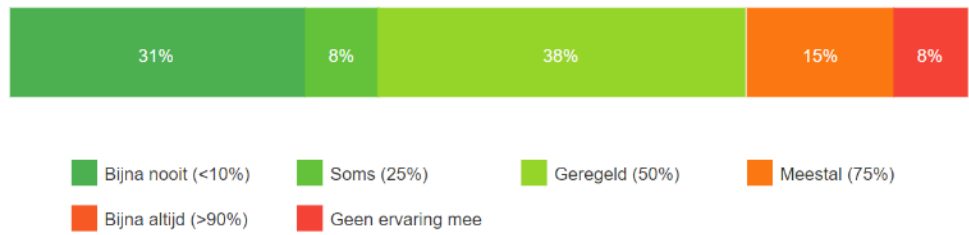
Archeologienota opstellen

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



Archeologienota opstellen

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



N 13

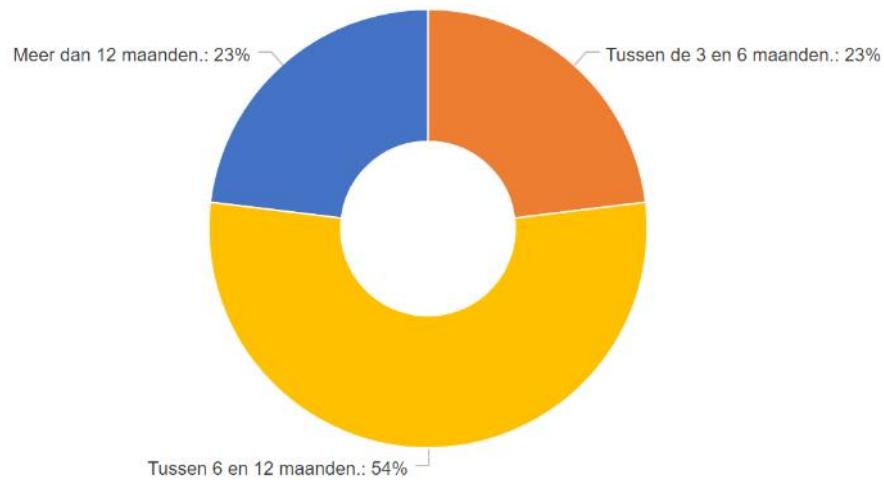
Archeologienota opstellen

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

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

N 13

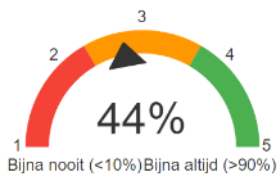
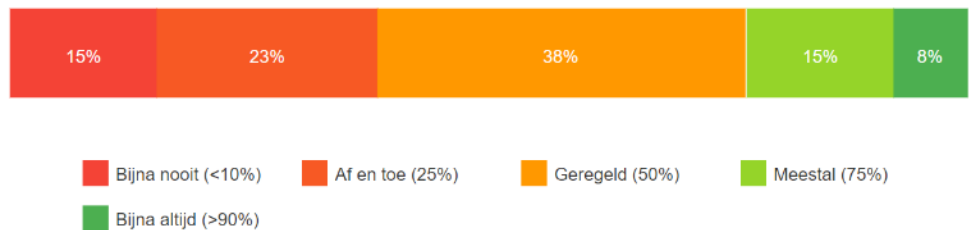
Bouw -of omgevingsvergunning voorbereiden
 Wat is uw inschatting van de tijd die gemiddeld nodig is om een eerste bouw- of omgevingsvergunning voor te bereiden bij dit type van projecten ?



N 13

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




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



N 13

Bouw -of omgevingsvergunning voorbereiden
 Kan u een inschatting maken van de gemiddelde verlenging van het voortraject die het indienen van een

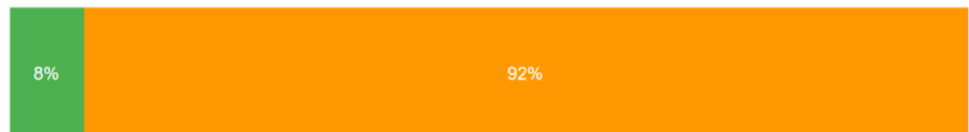
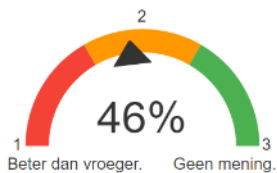
gewijzigde of nieuwe aanvraag voor bouw of omgevingsvergunning voor dit type van projecten met zich meebrengt ?

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

N 11

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

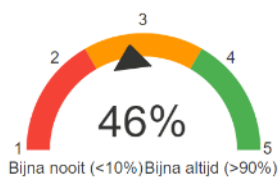
Globaal
Hoe schat u het gewicht van de administratieve last die van toepassing is bij de voorbereiding van de bouw- of omgevingsvergunning voor dit type van projecten in ?



■ Beter dan vroeger.
 ■ Steeds zwaarder.
 ■ Geen mening.

N 13

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



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



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

N 12

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



N 7

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

In hoeverre leiden deze fouten tot het verlengen van de doorlooptijd van het vergunningstraject achteraf? Kan u uw antwoord kort toelichten ?	Rapport
volgens mij gaat het minder om ' de fout' eerder om te weinig informatie, 'tools' die door de overheid worden aangereikt	↗
bijna bij iedere bouwaanvraag krijgen we bijkomende vragen van de vergunningverlenende overheid en wordt de termijn voor het volledig- en ontvankelijk verklaren uitgesteld met 1 tot 2 maand. We hebben ook de indruk dat die mogelijkheid meer en meer misbruikt wordt om de vergunningstermijn te verlengen wegens ofwel tijdsgebrek bij de omgevingsambtenaren ofwel het niet durven positief beoordelen van het dossier ovw schrik dat er ook maar 1 inwoner er iets op tegen zou hebben. Ook soms de interne discussies tussen ambtenaren en politiek zorgen dat het dossier blijft 'hangen'.	↗
Heel vaak aanvraag tot 'wijziging projectinhoud' vanwege de overheid. Hiervoor wordt steeds min. 1 maand voorzien waardoor de ambtenaar nog eens extra tijd krijgt om het dossier volledig&ontvankelijk te verklaren.	↗
nous passons systématiquement par un avocat pour relire les dossiers d'introduction de permis. avant on ne prenait jamais d avocat	↗
Il s'agit quasi toujours de remarques sur la complétude du dossier de la part de l'administration. Bien souvent, ces remarques ne sont pas justifiées ou ne justifient pas un dossier incomplet empêchant la bonne poursuite de la procédure	↗
On est obligé de se faire assister par des bureaux de conseils, des juristes pour relire les dossiers avant dépôt, voir même préparer les notes, les argumentaires Si une commune ne peut traiter le dossier dans les temps, elle trouvera toujours une faille soit pour déclarer incomplet soit pour refuser sans se prononcer sur le fond . on a déjà eu des refus pour une cote manquante sur un plan de voirie alors qu'elle se trouvait sur le plan suivant ..	↗
als er een fout is gebeurd, zal dit meestal een ontbrekend document of nota zijn of een plannetje. Dit wordt dan opgevraagd tijdens de periode van controle van volledigheid en ontvankelijkheid. Afhankelijk van het tijdstip van de vraag wordt dit nog binnen de periode van 30 dagen toegevoegd, maar als de vraag op dag 29 binnen komt, wordt de periode verlengd met een maand. Het lijkt alsof sommige besturen er een 'sport' van maken om op dag 29 een vraagje te stellen, zodat ze wat meer tijd krijgen om het dossier na te zien ... gelukkig is dit niet overal zo.	↗








N 7

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



N 7

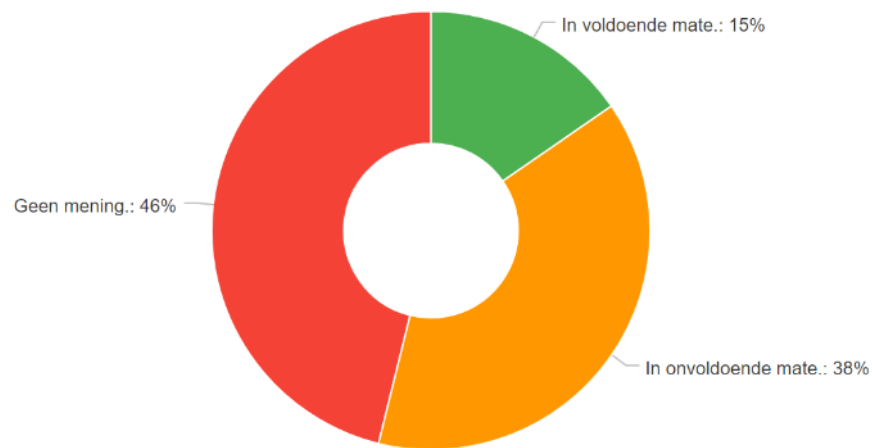
In het algemeen
 Hebt u suggesties om deze last bij dit type projecten te verminderen en of efficiënter te verdelen over de totale doorlooptijd van een project ?

In het algemeen Hebt u suggesties om deze last bij dit type projecten te verminderen en of efficiënter te verdelen over de totale doorlooptijd van een project ?	Rapport
een duidelijke richtlijn, lokale besturen kunnen teveel afwijken van hun eigen richtlijnen dit geldt eveneens vr de brandweerdiensten, verschillende zone's , verschillende richtlijnen	
Ja, politiek zou terug de macht moeten krijgen/hebben over hun personeel en hun visie kunnen laten uitvoeren, zelfs als die niet strookt met die van die ene ambtenaar. Nu is het helaas in véél gevallen omgekeerd: 1 ambtenaar terroriseert een volledige Stad of gemeente met zijn of haar visie die afwijkt van de politieke visie. Voor alle duidelijkheid: dit heeft niets met ervaring of verstand te maken, meestal (logisch) kennen de omgevingsambtenaren veel beter de materie dan de burgemeester en schepenen waardoor ze ook een zekere machtspositie kunnen innemen.	
le niveau de détail demandé est trop élevé au stade de permis (étude perméabilité, PEB, ORES,...). il faudrait obtenir le permis avant de devoir faire autant de démarches auprès d'autant d'acteur. c'est beaucoup de temps et d'énergie alors que les risques de refus et recours ne font qu'augmenter avec les années.	
Pas directement, si ce n'est que l'administration travaille efficacement sur le problème de la délivrance abusive de dossier incomplet	
demander à ce que les administrations puissent contacter les auteurs de projet , le demandeur et revoir certains éléments du dossier en cours de procédure sans refuser celui-ci . Ne pas devoir reproduire l'ensemble des documents pour les réintroduire s'il faut une nouvelle procédure.. Faciliter, promouvoir la numérisation des documents . Pouvoir introduire des plans modificatifs répondants à des points accessoires du dossier, soit proposer des éléments qui répondent aux critiques de l'enquête sans recommencer celles-ci . C'est théoriquement prévu mais non appliqué . Les Communes ont très peur des recours au Conseil d'Etat , beaucoup trop faciles et nombreux ...	
-afleveren van dgl vergunningen zou beter door de provinciale overheid gebeuren en niet door de gemeenten. Gemeenten hebben meestal onvoldoende (bekwaam) personeel en is te afhankelijk van de bezwaren van zijn kiespubliek. -een gabaritenplan in de kern van de gemeente zou ook al veel kunnen helpen voor een kortere doorlooptijd.	
Er komen steeds meer zaken bij, maar die zijn ook nodig / wenselijk. Het is beter om die meteen in de omgevingsaanvraag te voorzien, zodat ze later tijdens de uitvoeringsfase niet voor problemen of onduidelijkheden zorgen. Ik denk daarbij aan de nieuwe hemelwaterverordening, aan vermogens voor (gemeenschappelijke) warmtepompen ... deze technische zaken moeten we nu al in de ontwerpfase correct mee opnemen, terwijl er vroeger nog wat meer vrijheid was om dit in uitvoeringsfase te beslissen. Het heeft zijn voor- en nadelen.	

N 7

Algemeen

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



N 13

Algemeen

Kan u uw antwoord kort toelichten?

projecten

N 4

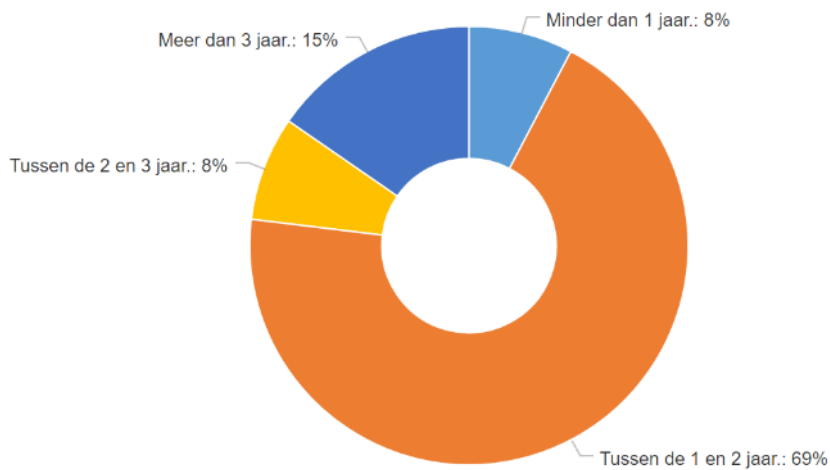
Algemeen

Kan u uw antwoord kort toelichten?

Algemeen Kan u uw antwoord kort toelichten?	Rapport
geen ervaring met milieuvergunning ikv stedenbouwkundige aanvragen voor ons type projecten	↗
En général, cela n'apporte aucune simplification administrative.	↗
de koppeling verkort de doorlooptijd meestal niet!	↗
Vroeger hadden we niet echt een milieu-luik in onze projecten (appartementen), ik heb er dus geen zicht op.	↗

N 4

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



N 13

Algemeen

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

dossier

N 2

Algemeen

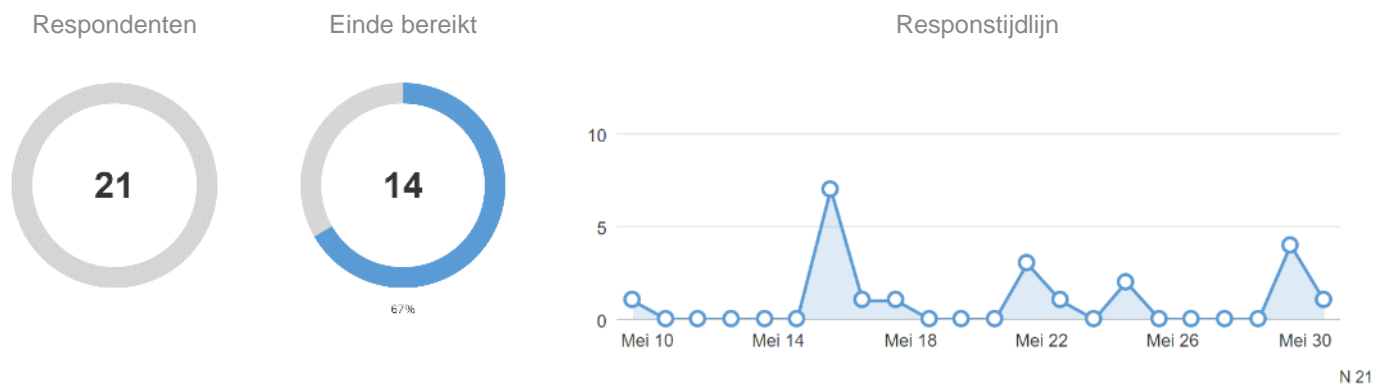
Wenst u nog iets toe te voegen omtrent het voortraject bij dit type van projecten ?

Algemeen Wenst u nog iets toe te voegen omtrent het voortraject bij dit type van projecten ?	Rapport
Veel ambtenaren en gemeentebesturen beseffen niet wat de financiële impact is van hun besluiten of vertragsmaneuvers!	
Het hangt natuurlijk af van dossier tot dossier. Als er eerst nog een RUP moet opgemaakt worden dan kom je snel op 3 jaar.	

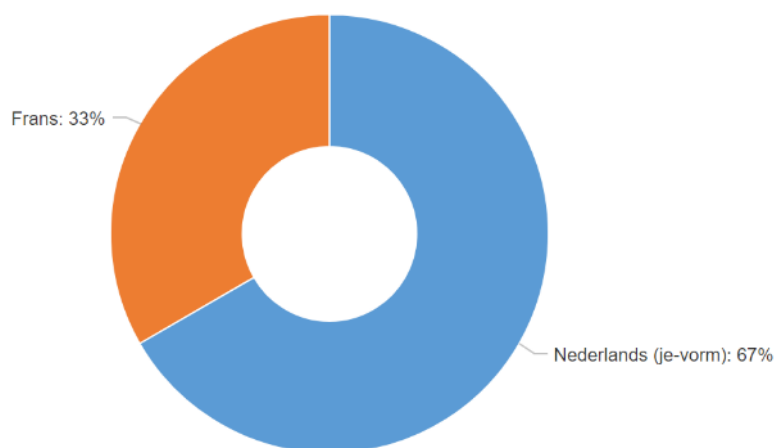
N 2

B.4 Eindrapportage: Survey voortraject vergunningsbeleid: resultaten voor het projecttype van gemengde ontwikkeling

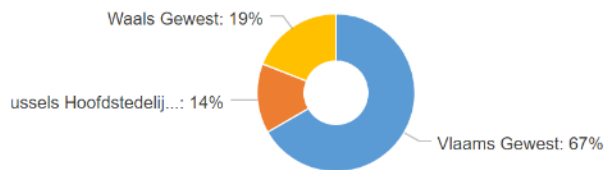
Survey_Voortraject vergunningsbeleid – Type: gemengde ontwikkeling



Taal van de respondent

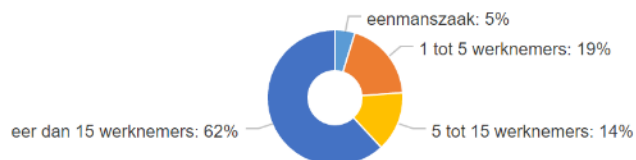


In welk gewest bent u vooral actief met uw projecten ?



N 21

Hoe groot is het bedrijf waarvoor u de enquête invult ?



N 21

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

	Aantal	% van de antwoorden	%
Verkaveling of groepswoningbouw met voornamelijk woonhuizen	0		
Appartementsbouw	0		
Gebiedsontwikkeling met gemengd programma	21		100%






N 21

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

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

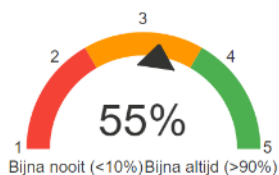
N 21

In welke omgeving is dit type van projecten meestal gelegen ?

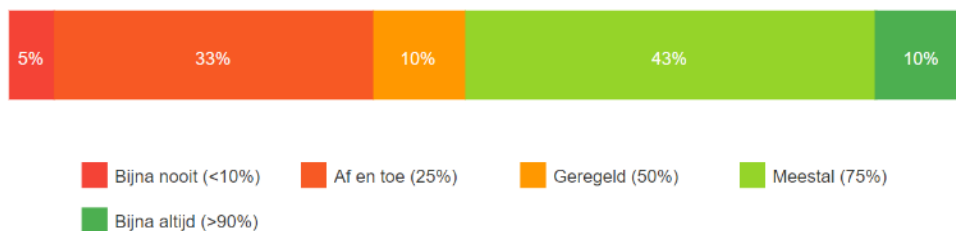
	Aantal	% van de antwoorden	%
Kleinstedelijk gebied	15		71%
Grootstedelijk gebied	9		43%
Dorpskern	9		43%
Randstedelijk gebied	7		33%
Buitengebied	1		5%

N 21

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



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



N 21

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



N 21

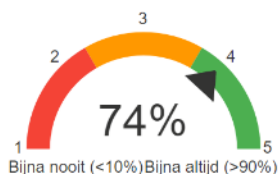
Prospectie naar projectopportunities
 Speelt de stedenbouwkundige reputatie van het lokaal bestuur waar een project gelegen is een rol bij het bekijken van projectopportunities ?

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



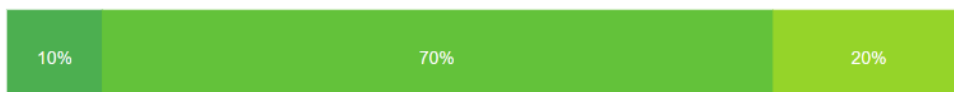
- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)

N 20



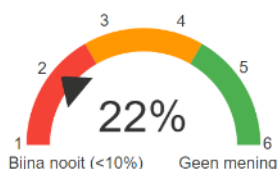
Onderhandeling met de eigenaar
 In welke mate hebben eigenaars bij dit type van projecten een realistisch beeld van wat er op het terrein realiseerbaar is ?

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

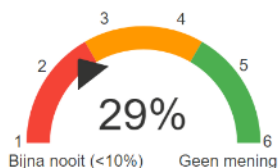


- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)
- Geen mening

N 20



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



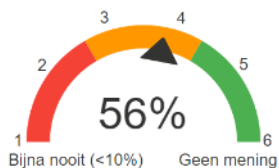
In welke mate hebben grondeigenaars bij dit type van project contact met de vergunningverlenende overheid over wat er op het terrein realiseerbaar is ?



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

N 20

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



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



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






N 20

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

	Aantal	% van de antwoorden	%
Het traject wordt beëindigd.	1	<div style="width: 5%;"></div>	5%
Er wordt onderhandeld met de houder van het voorkooprecht.	3	<div style="width: 15%;"></div>	15%
Een opschortende voorwaarde zal worden voorzien.	16	<div style="width: 80%;"></div>	80%

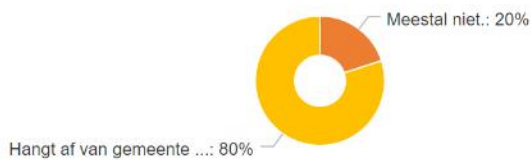
N 20

Projectsite met voorkeurrecht
 Kunt u een inschatting maken van de gemiddelde impact dat een onderhandelingsstraject i.v.m. voorkeurrecht heeft op de doorlooptijd van de acquisitiefase ?

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

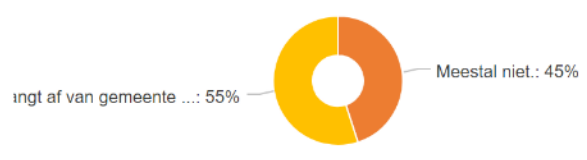
N 19

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



N 20

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



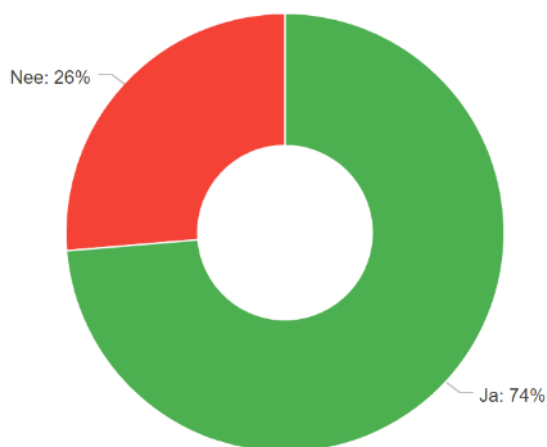
N 20

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

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

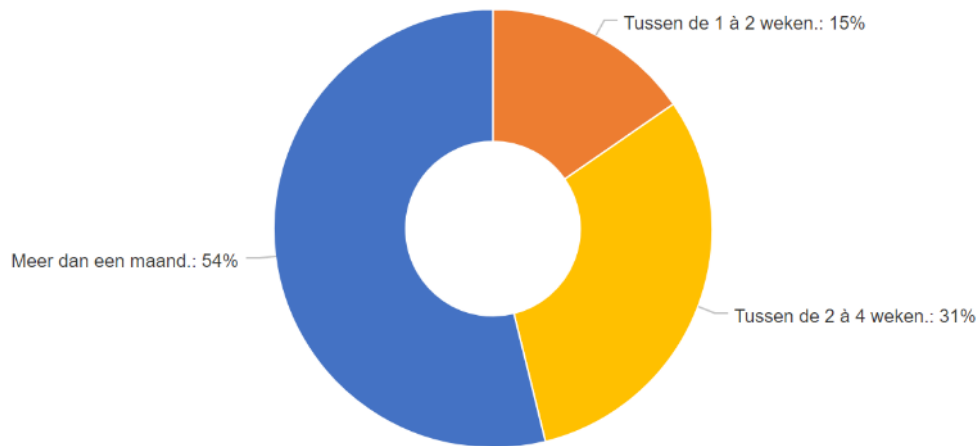
N 8

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



N 19

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



N 13

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

wachten
overheid
risico
laat
antwoord
haalbaarheidsstudie

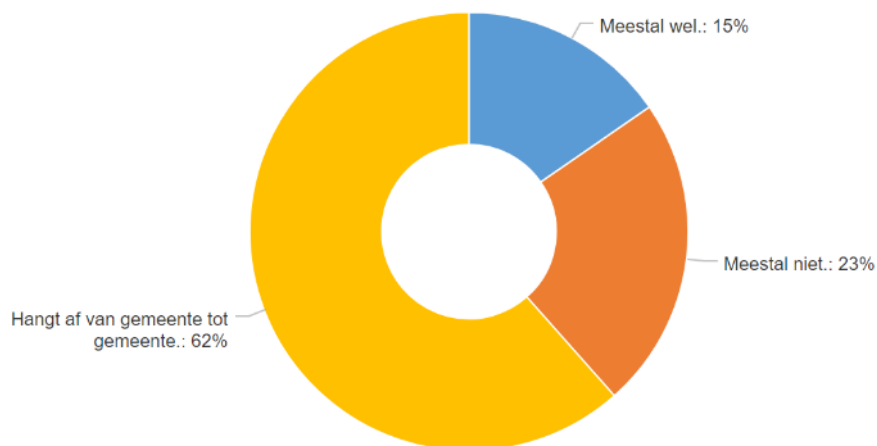
N 7

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

Kunt u een inschatting maken van de impact van de antwoordtijd van de vergunningverlenende overheid op het maken van een haalbaarheidsstudie voor dit type van projecten?	Rapport
Dramatische en in de meeste gevallen de processie van Echternach	↗
Kan een grote impact hebben in geval van tendering / wedstrijden waarbij we een bod moeten indienen tegen een deadline - zonder antwoord van de overheid wordt er minder risico genomen. Het grootste risico zit in het ontbreken van garanties op het antwoord van de overheid - ze kunnen later nog altijd een andere opinie hebben.	↗
Indien de haalbaarheidsstudie lang op zich laat wachten omdat de antwoordtijd van de vergunningverlenende overheid lang op zich laat wachten, beginnen grondeigenaren/verkopers te twijfelen aan je oprechtheid en denken ze dat je hen aan het lijntje houdt. Het zet je relatie met de grondeigenaar/verkoper onder druk en bij gevolg ondermijnt het je slaagkansen.	↗
onbepaald en geheel afhankelijk van de good-will van de ambtenaren	↗
normaal	↗
verdubbeld de tijd nodig om een haalbaarheidsstudie af te ronden	↗
+/- 6 mois	↗

N 7

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



N 13

Opmaak

haalbaarheidsstudie

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

N 1

Opmaak

haalbaarheidsstudie

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

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

Rapport

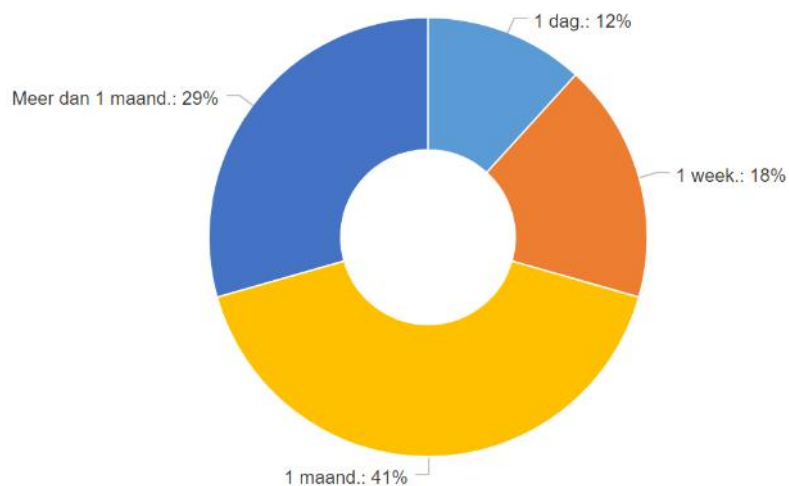
Het grootste risico zit in het feit dat verschillende partijen (politiek - vergunningverlenende instanties...) niet altijd dezelfde taal spreken.



N 1

Opmaak financiële rentabiliteitsstudie

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



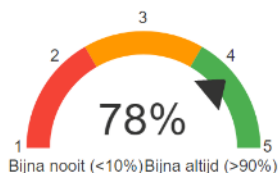
N 17

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




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



N 17



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

	Aantal	% van de antwoorden	%
Vooraf op eigen ervaring.	5		29%
Vooraf op ervaring van aangestelde ontwerper.	3		18%
Een mix van beide.	9		53%
Geen van beide.	0		

N 17

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



N 8

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

Kan u een inschatting maken van de risicopremie die bij dit type projecten gemiddeld wordt ingebouwd ten aanzien van wat toelaatbaar is ?	Rapport
10-20%	↗
Nee	↗
Wordt ingeschat als een percentage van de oppervlakte, afhankelijk van ligging, gemeentebestuur, buurtcomités 10 à 30% van de oppervlakte	↗
De risicopremie valt in het algemeen mee (ongeveer 5%) zolang de site niet aangekocht moet worden zonder het verkrijgen van een uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning. Indien er wel aangekocht moet worden zonder zekerheid van een uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning is de ingebouwde risicopremie hoog (minimaal 25 tot 30%).	↗
30%	↗
neen	↗
5%	↗
5% de ce qu'on estime être le worst case	↗

N 8

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

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

N 17

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

opstalrecht
 vergunning
 geprefereerd
 opschortende
 stedenbouwkundige
 vente
 voorwaarden
 frais
 vaak
 aankoop

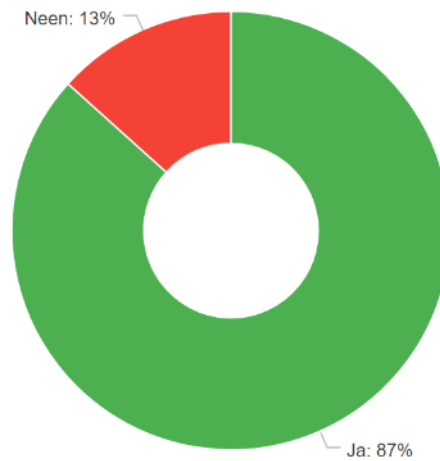
N 8

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

Is dit eerder een opstalrecht of een aankoop onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning bijvoorbeeld? Kunt u uw antwoord nader verklaren ?	Rapport
geprefereerd door ontwikkelaar : opstalrecht geprefereerd door particulier: opschortende voorwaarde	↗
Tegenwoordig vaak een verkoop zonder voorwaarden - verkopers willen zelf geen risico dragen en zeker zijn van de verkoopprijs	↗
Het opstalrecht is eerder optioneel. Het gaat vooral over een aankoop met of voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning waarbij de omvang van het project nauwkeurig omschreven wordt (vaak door het aanhechten van een stedenbouwkundige studie (ontwerpend onderzoek)).	↗
Beiden	↗
opstal	↗
opstalrecht, onder opschortende voorwaarden oww onzekerheid tot bekomen van vergunning	↗
cela dépend surtout des exigences du propriétaires : arbitrage à faire entre une vente rapide, engendrant plus de frais pour le promoteur (taxes, frais financiers) sans ajouter de valeur et vente à prix plus élevé.	↗
Aankoop opschortende voorwaarden	↗

N 8

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



N 15

Kan u uw antwoord nader toelichten?

keerévolué steeds
mogelijkheden autoritésgroter
eerder vaak

N 10

Kan u uw antwoord nader toelichten?

Kan u uw antwoord nader toelichten?	Rapport
risques plus importants qu'avant autorités qui se contredisent et manque de professionalisme davantage de recours contre les permis réglementation de plus en plus compliquée et changeante	↗
incertitude sur la position des autorités sur le potentiel constrictive opposition des riverains etc	↗
Veel ingewikkelder vandaag de dag, stedenbouw is vaak niet helder in communicatie en standpunt	↗
Weinig of geen zekerheden meer	↗
Vergunningsrisico is veel groter, bouwen is duurder, kopers hebben minder geld > de risico's voor de ontwikkelaar zijn op alle vlakken groter. Veel van onze dossiers zitten vast gedurende maanden in vergunningsproces of na beroep van derden.	↗
We zijn veel voorzichter geworden omdat ervaring ons geleerd heeft dat de vergunningverlenende overheid steeds gemakkelijker terugkomt op eerder verklaarde mogelijkheden met de site in kwestie. Meestal worden de mogelijkheden steeds verder beperkt naar mate de gesprekken vorderen. Er wordt heel gemakkelijk teruggekomen om wat eerder werd 'toegezegd.	↗
ene keer duidelijker en vlotter, andere keer moeilijker	↗
vroeger werd grond meestal aangekocht, vaak zonder opschortende voorwaarden	↗
Nu is het een uitdaging van het bestuur om tegen te spartelen, 15 jaar terug waren ze tevreden met het project	↗
La méthode décisionnelle n'a pas vraiment évolué. Il est certains que le types de projet, des logements produits a évolué, par contre. En Wallonie, on cherche à s'inscrire dans les futures tendances (stop béton, centralités)	↗

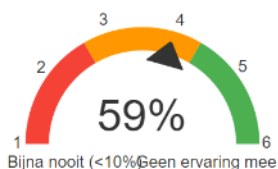
N 10

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

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

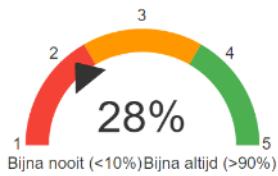


■ Bijna nooit (<10%) ■ Af en toe (25%) ■ Geregeld (50%) ■ Meestal (75%)
■ Bijna altijd (>90%) ■ Geen ervaring mee

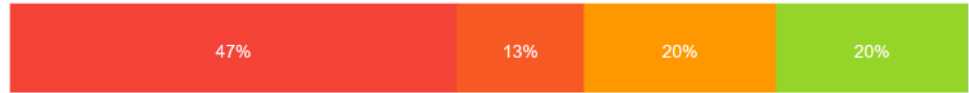


N 15

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



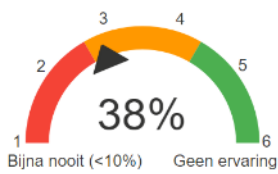
Een ontwerpteam samenstellen
Is het opzetten van een al dan niet besloten ontwerpwedstrijd voor dit type projecten een manier van werken die wordt aangehouden ?



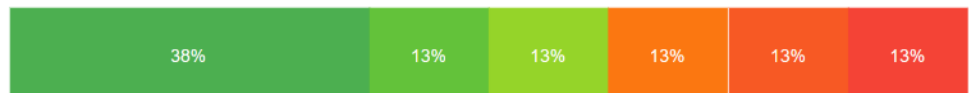
- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)

N 15

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



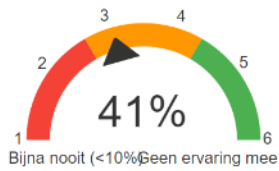
Draagt de aanstelling van een ontwerpteam via een wedstrijd bij aan de vlotheid van het voor- en vergunningstraject ?



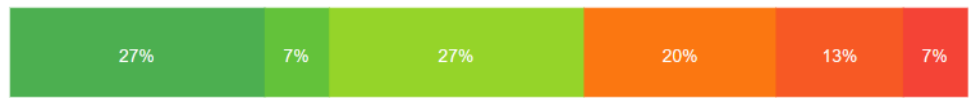
- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)
- Geen ervaring

N 8

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



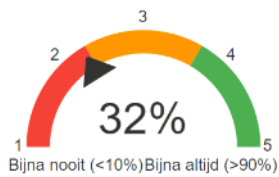
Een overlegorgaan samenstellen
 In welke mate speelt het samenstellen van een overlegorgaan tussen ontwikkelaar en vergunningverlenende overheid een rol bij dit type van projecten ?



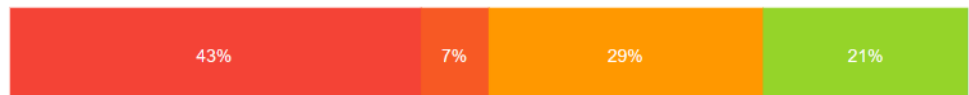
- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)
- Geen ervaring mee

N 15

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







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



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

N 14

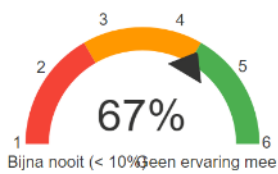
Een overlegorgaan samenstellen
 Kunt u een inschatting maken van de gemiddelde tijdswinst als gevolg van het samenstellen van een overlegorgaan ?


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

N 8

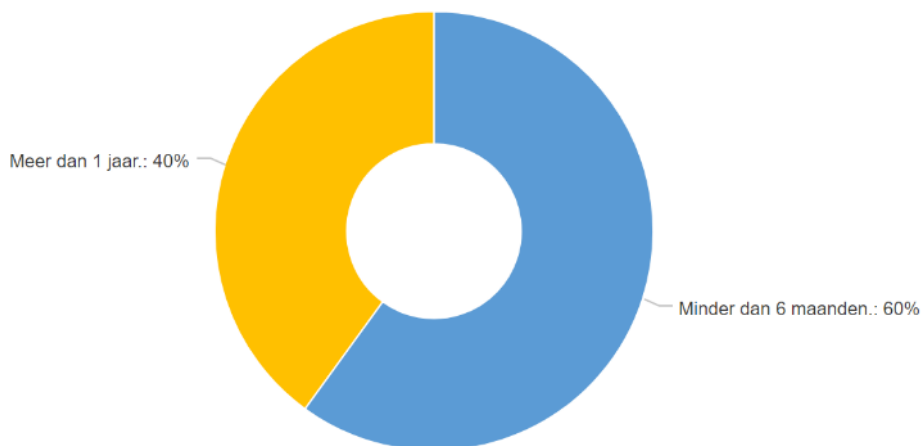
Een brownfieldconvenant afsluiten
 Is het afsluiten van een brownfieldconvenant soms van toepassing bij dit type projecten ?

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



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

N 14



N 5

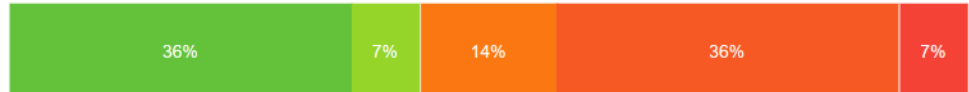
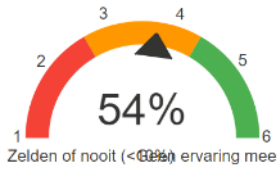
Kan u een inschatting maken van de gemiddelde tijdswinst in latere fases van het voor- en/of vergunningstraject als gevolg van het afsluiten van een brownfieldconvenant waarbij alle diensten in overleg dienen te gaan ?

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

N 5

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

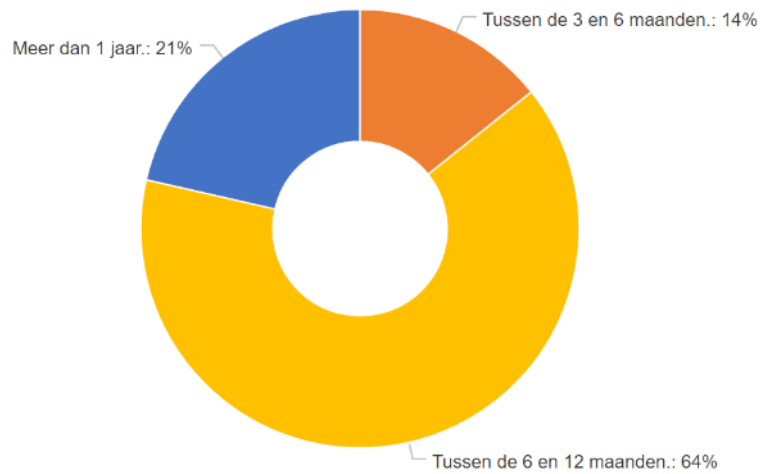
Opmaak van een type van masterplan of schetsontwerp
 Is de opmaak van een type van masterplan van toepassing bij dit type projecten ?



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

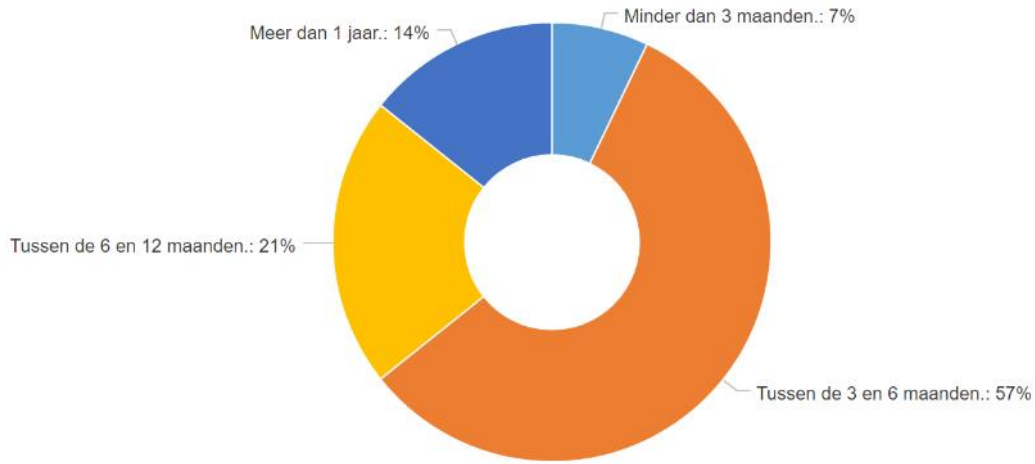
N 14

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



N 14

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



N 14

Definiëren van een bouwprogramma en ruimtelijk ontwerp

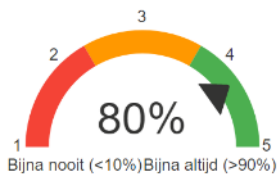
In welke mate wordt er bij de bepaling van het definitief programma van de vergunningsaanvraag rekening gehouden met de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid?

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

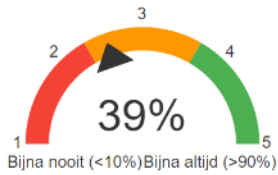


- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)

N 14



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



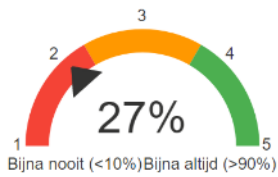
Definiëren van een bouwprogramma en ruimtelijk ontwerp
 Beantwoorden in deze fase de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid aan een duidelijke visie voor dit type van projecten ?



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

N 14

Zijn de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid eenduidig?



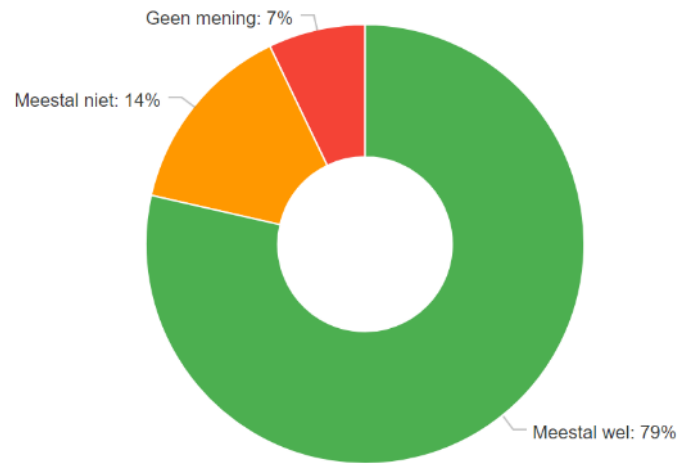
Zijn de richtlijnen van de vergunningverlenende overheid eenduidig?



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

N 14

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

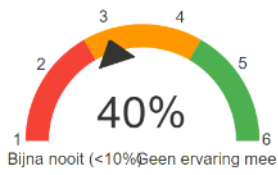


N 14

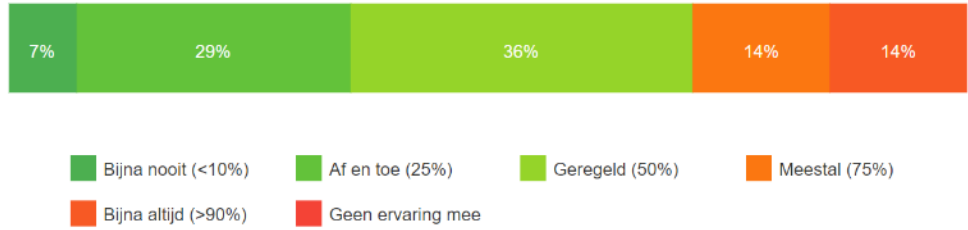
Definiëren van een bouwprogramma en ruimtelijk ontwerp
Kan u de gemiddelde impact inschatten van het gebrek aan afstemming aan de zijde van de vergunningverlenende overheid op de doorlooptijd van het voor- en/of vergunningstraject van dit type van projecten ?

Geen gegevens gevonden

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

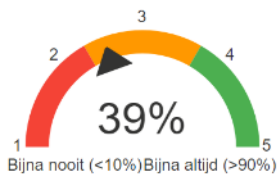


Burgerparticipatie
In welke mate speelt het opzetten van burgerparticipatie een rol bij dit type projecten ?

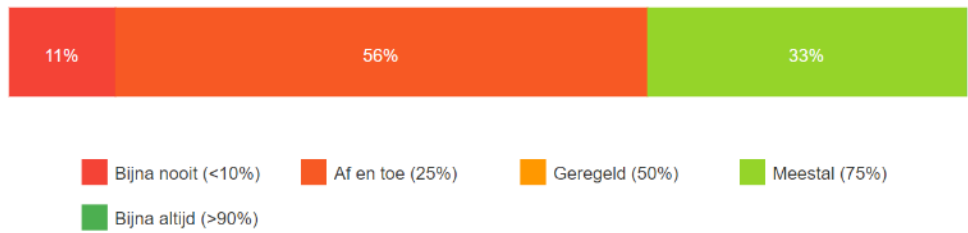


N 14

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



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



N 9

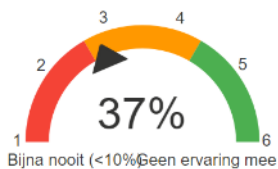
Burgerparticipatie

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

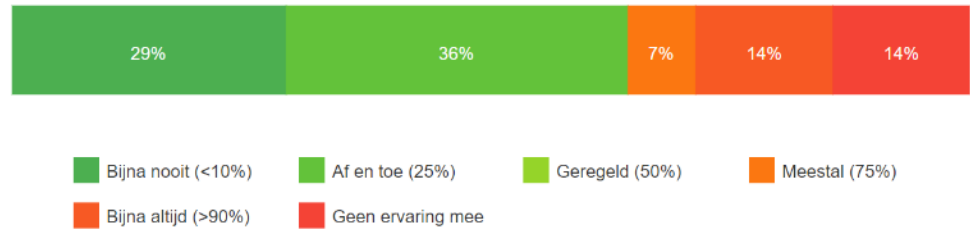
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	0		
Tussen de 3 en 6 maanden.	0		
Tussen de 6 en 12 maanden.	0		
Tussen 1 en 2 jaar.	2		67%
Meer dan 2 jaar.	0		
Er is eerder sprake van verlenging.	1		33%

N 3

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

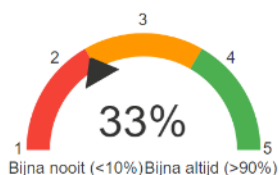


Tijdelijk gebruik
In welke mate speelt het onderzoeken van een tijdelijke invulling een rol bij dit type van projecten ?

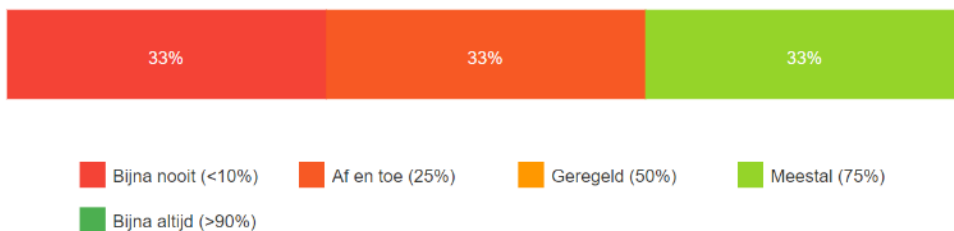


N 14

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



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



N 3

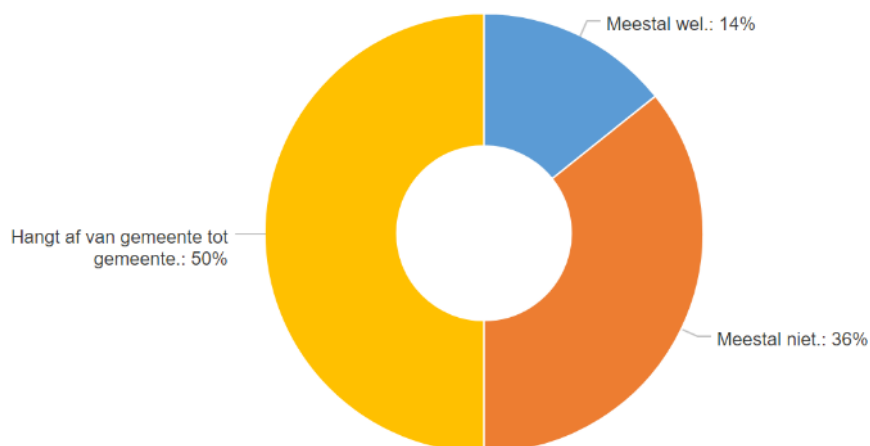
Tijdelijk gebruik
Kunt u een inschatting maken van de gemiddelde tijdswinst als gevolg van het organiseren van tijdelijk gebruik of is eerder sprake van een verlenging van het traject ?

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

N 3

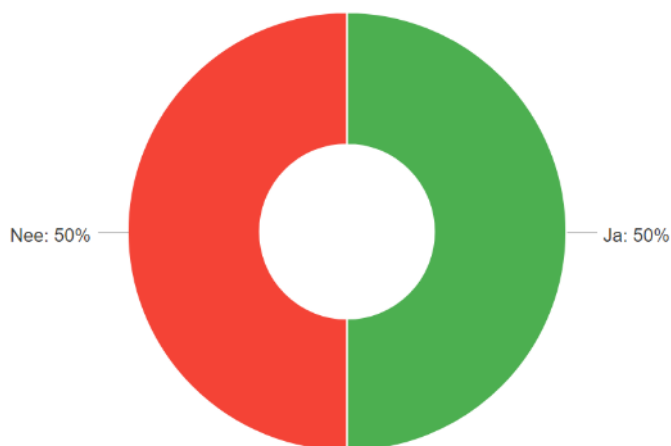
Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

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



N 14

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





N 12

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

manque
changement temps
geeft

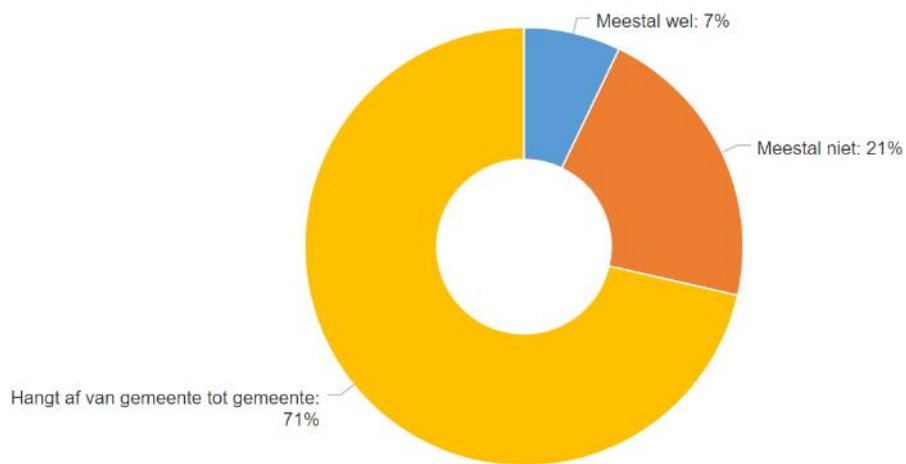
N 6

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

1	2	3	Rapport
manque d'alignement entre les différentes autorités concernées (commune versus province)	changement dans le temps des interlocuteurs	changement de position au fil du temps auprès de la même autorité (manque de caractère contraignant du PV de réunion)	
Iedereen komt rond de tafel	Algemeen overzicht van richtlijnen - bepalen globaal kader		
er is geen garantie dat de beslissingen ook aangehouden blijven tijdens het vergunningsproces	instanties zijn het vaak oneens en de vergadering geeft geen eenduidig standpunt	impact van brandweer, buurtcomités e.d. wordt niet mee opgenomen	
omdat ze verplicht zijn binnen 60 dagen na aanvraag deze te organiseren (soms krijgen we gewoon geen gesprek vast)	omdat alle diensten betrokken zijn en advies geeft of gevraagd kan worden	omdat er een verslag gemaakt moet worden zodat nadien een dienst niet kan zeggen niet op de hoogte te zijn	
overeenstemming bekomen tussen visie RO en politiek	in een persoonlijk overleg diensten/politiek overtuigen van de kwaliteiten van een project	ontwerp kan stelselmatig aangepast worden aan wensen van RO/politiek	
Ze zijn nooit voorbereid	Meestal wordt er geen zuiver antwoord gegeven en geantwoord met een open vraag	Niemand durft verantwoordelijkheid nemen	

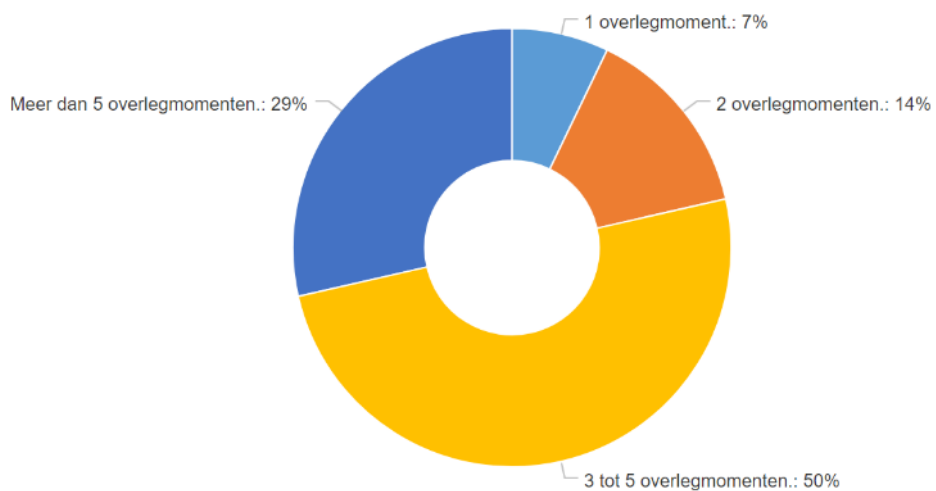
N 6

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







N 14

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



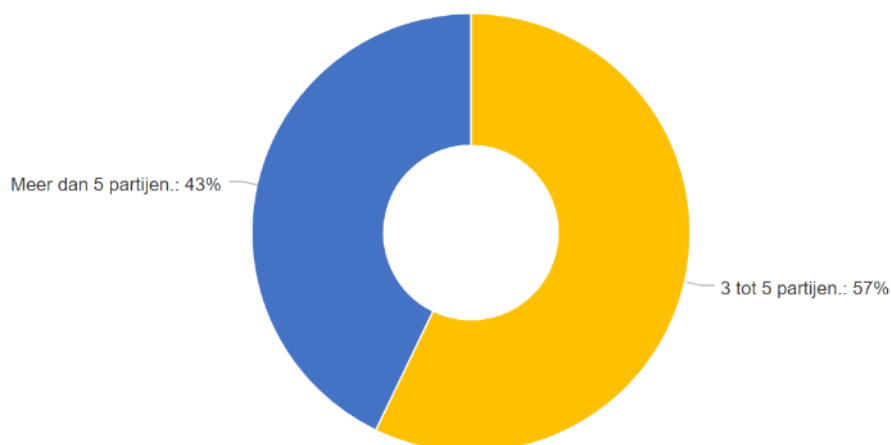
N 14

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

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

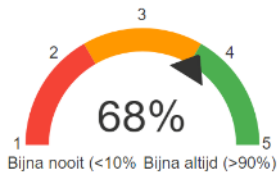
N 14

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

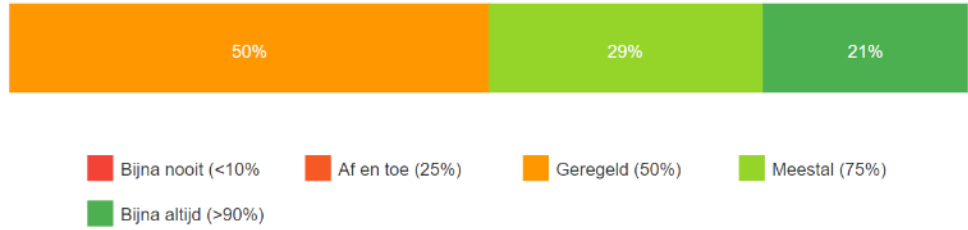


N 14

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



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



N 14

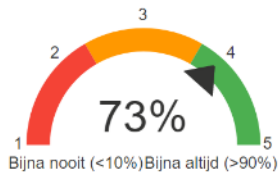
Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies
Kunt u een inschatting maken van de tijd die nodig is om tegenstrijdige antwoorden uit te klaren ?

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

N 14

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

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



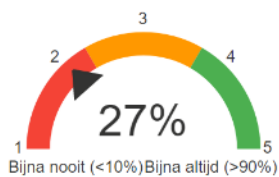
Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies
In welke mate wordt het vooradvies bij dit type van projecten mede ingegeven door moeilijk objectieerbare evaluatiecriteria als 'draagkracht', 'goede ruimtelijke ordening' en dergelijke ?



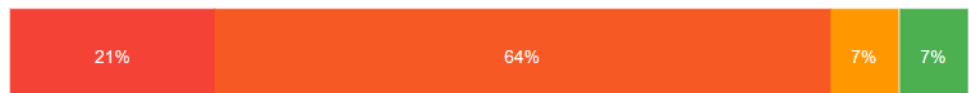
N 14

Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

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



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



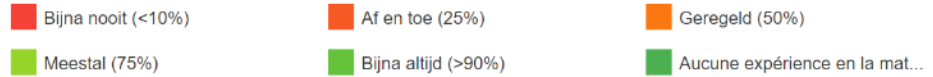
N 14

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

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



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



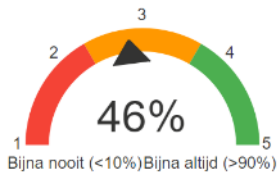
N 14

Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies
Kunt u het gemiddelde tijdsverlies inschatten van de koppeling van dit type projecten aan een openbaar programma van eisen tijdens het voortraject of gaat het eerder over tijdswinst ?

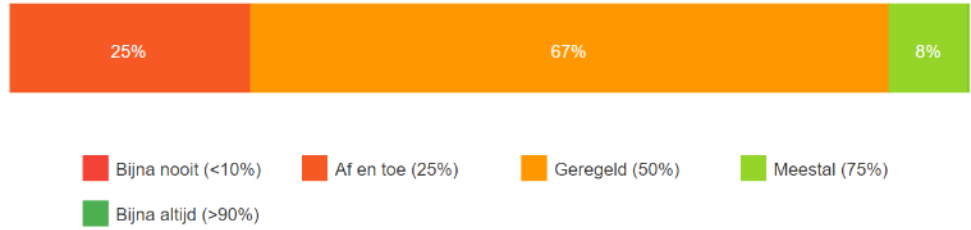
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	0		
Tussen de 3 en 6 maanden.	2		17%
Tussen de 6 en 12 maanden.	4		33%
Tussen 1 en 2 jaar.	3		25%
Meer dan 2 jaar.	2		17%
Eerder tijdswinst.	1		8%

N 12

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

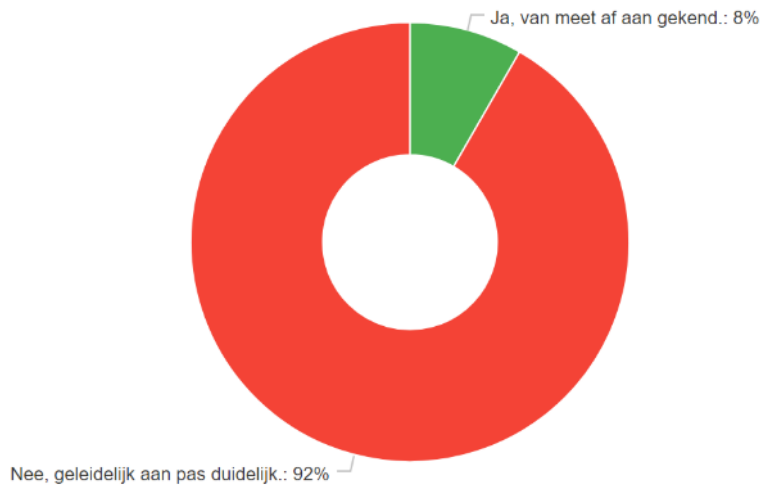


Wordt zo'n programma van eisen doorgaans als een stedenbouwkundige last opgelegd aan dit type van projecten ?



N 12

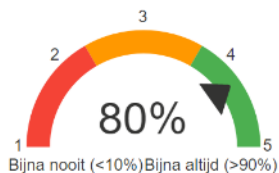
Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies Zijn deze stedenbouwkundige lasten meestal van meet af aan gekend of worden deze pas geleidelijk aan duidelijk tijdens het voortraject ?



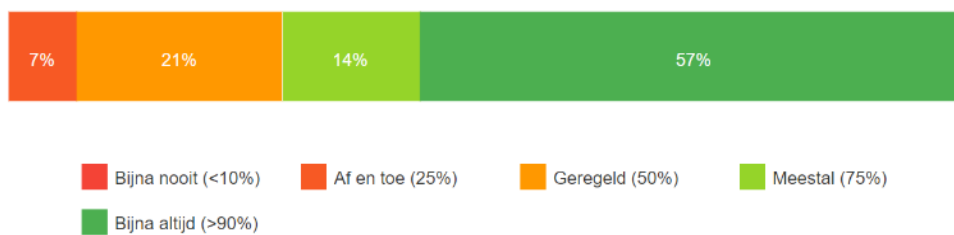
N 12

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

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

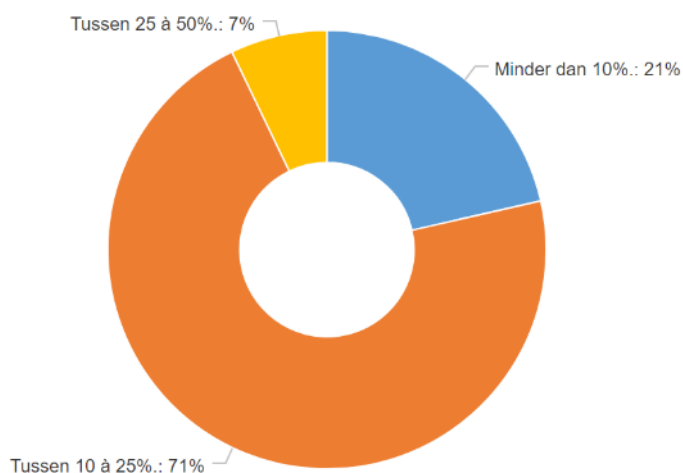


Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies
In welke mate hebben de voorbesprekingen met de vergunnende overheid een vermindering van de woningdichtheid (= het aantal wooneenheden) tot gevolg bij dit type van projecten?



N 14

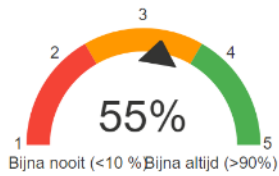
Onderhandeling met een lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies
Kunt u de gemiddelde daling van de woningdichtheid (= het aantal wooneenheden) begroten in een percentage ?



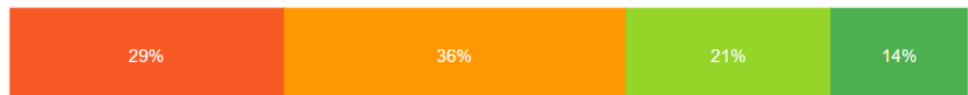
N 14

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

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



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



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

N 14

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

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1	<div style="width: 10%;"></div>	7%
Tussen de 3 en 6 maanden.	6	<div style="width: 43%;"></div>	43%
Tussen de 6 en 12 maanden.	5	<div style="width: 36%;"></div>	36%
Tussen 1 en 2 jaar.	1	<div style="width: 7%;"></div>	7%
Meer dan 2 jaar.	1	<div style="width: 7%;"></div>	7%

N 14

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

vaak
bezwaarschriften

N 6

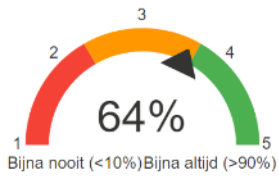
Kunt u een inschatting maken van de impact die een dergelijke insteek heeft op het aantal te verwachten bezwaarschriften tijdens het vergunningstraject ?

Kunt u een inschatting maken van de impact die een dergelijke insteek heeft op het aantal te verwachten bezwaarschriften tijdens het vergunningstraject ?	Rapport
peu d'impact	
Niet in te schatten - bezwaarschriften zijn tegenwoordig vaak principieel, wat we ook doen, er komt altijd wel een bezwaar van bepaalde organisaties. Hun eisen zijn vaak onredelijk, dus daar kunnen we zeker niet aan voldoen.	
neen	
hoe meer vooroverleg en participatie hoe minder bezwaarschriften	
Meestal gaat hier de bal rollen. 30% impact financieel en 80% tijd	
Faible	

N 6

Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies

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

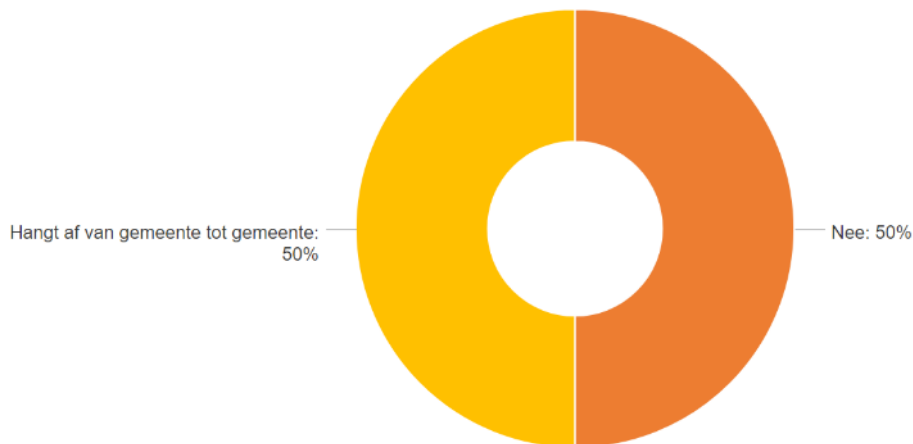


Onderhandeling met lokaal bestuur en het verkrijgen van een vooradvies
In welke mate draagt een goed uitgewerkt voortraject bij tot een vlotter verloop van het dossier in het vergunningsstadium ?



N 14

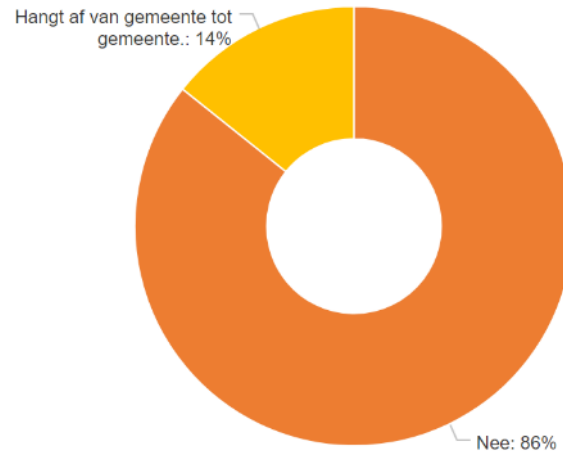
Verkrijgen van een voorakkoord
Wordt bij dit type van projecten een officieel voorakkoord door de vergunnende overheid verleend ?



N 14

Verkrijgen van een voorakkoord
In welke mate wordt nog gebruik gemaakt van een stedenbouwkundig attest nr. 2 ?

voorakkoord



N 7

Verkrijgen van een voorakkoord
Indien geen stedenbouwkundig attest nr. 2 wordt aangevraagd, welke vorm neemt dit voorakkoord dan meestal aan bij dit type van projecten ?

voorakkoord

avis

N 5

Verkrijgen van een voorakkoord Indien geen stedenbouwkundig attest nr. 2 wordt aangevraagd, welke vorm neemt dit voorakkoord dan meestal aan bij dit type van projecten ?

Verkrijgen van een voorakkoord Indien geen stedenbouwkundig attest nr. 2 wordt aangevraagd, welke vorm neemt dit voorakkoord dan meestal aan bij dit type van projecten ?	Rapport
mondeling of soms een email	↗
beslissing college van burgemeester en schepenen	↗
goodwill en vertrouwen	↗
- avis de principe du Collège - rapport de réunion de projet - avis du service urbanisme	↗
Realisatieconvenant	↗

N 5

Wat ervaart u als het grootste struikelblok binnen het kader van de voorbesprekingen van dit type projecten ?



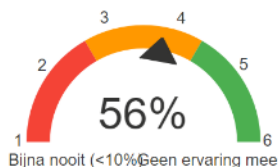
N 5

Wat ervaart u als het grootste struikelblok binnen het kader van de voorbesprekingen van dit type projecten ?

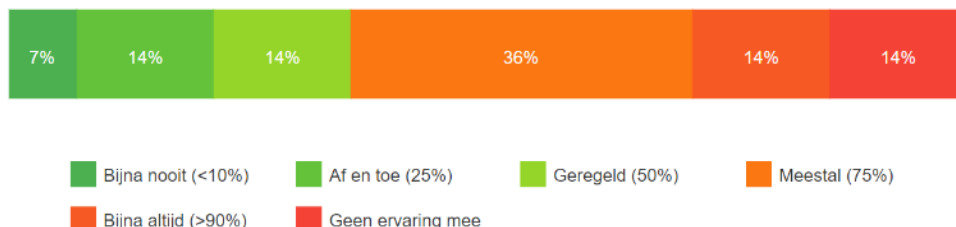
Wat ervaart u als het grootste struikelblok binnen het kader van de voorbesprekingen van dit type projecten ?	Rapport
het ontbreken van visie binnen kleine gemeenten	↗
tijdsdruk	↗
verschillende visie tussen politiek en ambtenaren RO; verkiezingen die in aantocht zijn (meestal start die invloed tot +/- 1.5 jaar voor de verkiezingen)	↗
- peur de l'autorité locale compétente par rapport aux réactions du voisinage du projet	↗
Het continu bijvragen van bepaalde zaken, het wijzigen van het programma, het niet eens zijn tussen ambtenaren en politiek, het continu terugkoppelen naar schepencolleges en gevoros, het continu opentrekken van de paraplu	↗

N 5

Opmaken van regelgevend inrichtingsplan
 In welke mate is de opmaak van een nieuw regelgevend inrichtingsplan nodig bij dit type projecten ?



Opmaken van regelgevend inrichtingsplan
 In welke mate is de opmaak van een nieuw regelgevend inrichtingsplan nodig bij dit type projecten ?



N 14

Opmaken van een regelgevend inrichtingsplan
 Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is om een dergelijk plan op te stellen en te laten goedkeuren ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	2		14%
Tussen de 3 en 6 maanden.	3		21%
Tussen de 6 en 12 maanden.	1		7%
Tussen 1 en 2 jaar.	3		21%
Meer dan 2 jaar.	5		36%

N 14

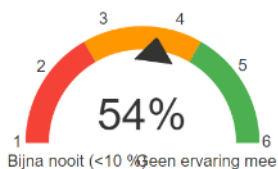
Hebt u de indruk dat de bestaande regelgevende planningsinstrumenten beantwoorden aan de behoeften die er zijn bij dit type van projecten? Kan u dit antwoord toelichten ?

Geen gegevens gevonden

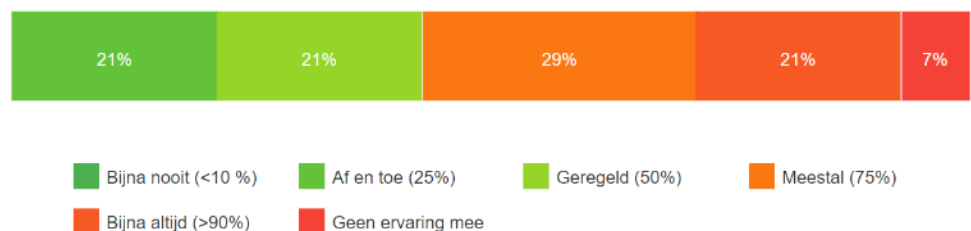
Hebt u de indruk dat de bestaande regelgevende planningsinstrumenten beantwoorden aan de behoeften die er zijn bij dit type van projecten? Kan u dit antwoord toelichten ?

Geen gegevens gevonden

MER of MOBER opstellen
In welke mate is de opmaak van een MER of MOBER nodig bij dit type projecten ?








MER of MOBER opstellen
In welke mate is de opmaak van een MER of MOBER nodig bij dit type projecten ?



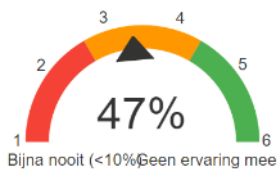
N 14

MER of MOBER opstellen
 Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is om een MER of MOBER op te stellen ?

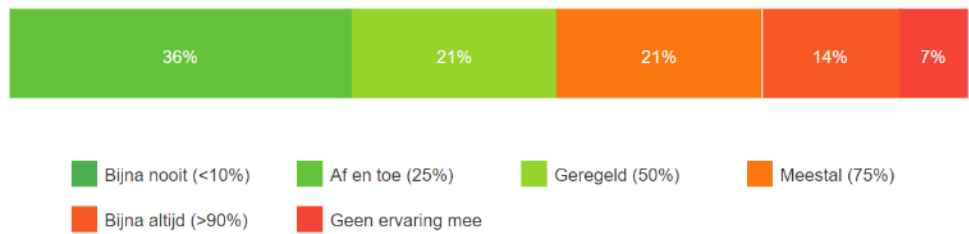
	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	4		29%
Tussen de 3 en 6 maanden.	2		14%
Tussen de 6 en 12 maanden.	5		36%
Tussen 1 en 2 jaar.	2		14%
Meer dan 2 jaar.	1		7%

N 14

Verkavelingsvergunning
 In welke mate is de opmaak van een verkavelingsaanvraag van toepassing bij dit type projecten ?







Verkavelingsvergunning
 In welke mate is de opmaak van een verkavelingsaanvraag van toepassing bij dit type projecten ?



N 14

Verkavelingsvergunning

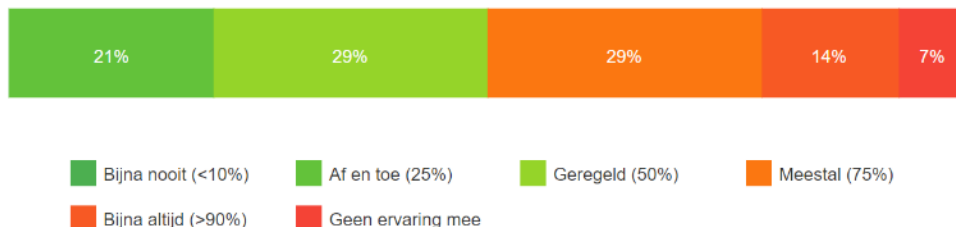
Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is om een aanvraag voor verkavelingsvergunning op te stellen ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	0		
Tussen de 3 en 6 maanden.	4		29%
Tussen de 6 en 12 maanden.	6		43%
Tussen 1 en 2 jaar.	2		14%
Meer dan 2 jaar.	2		14%

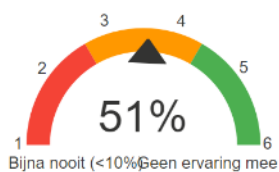
N 14

Aanvraag vergunning die wegeniswerken omvat of enkel hierop betrekking heeft
In welke mate heeft bij dit type projecten de vergunningsaanvraag ook betrekking op wegeaanleg en is een voorafgaande gemeenteraadsbeslissing over de zaak der wegen vereist of is de opmaak van een afzonderlijke vergunningsaanvraag die enkel hierop betrekking heeft van toepassing ?





Aanvraag vergunning die wegeniswerken omvat of enkel hierop betrekking heeft
In welke mate heeft bij dit type projecten de vergunningsaanvraag ook betrekking op wegeaanleg en is een voorafgaande gemeenteraadsbeslissing over de zaak der wegen vereist of is de opmaak van een afzonderlijke vergunningsaanvraag die enkel hierop betrekking heeft van toepassing ?



N 14

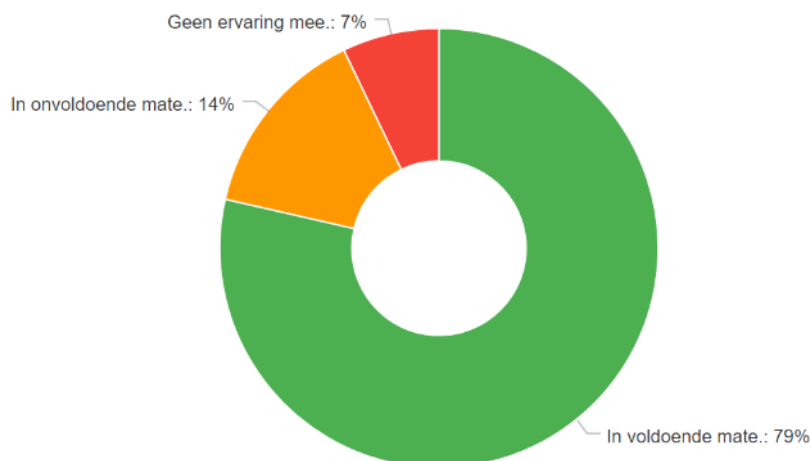


Aanvraag vergunning die wegeniswerken omvat of enkel hierop betrekking heeft
Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is wanneer wegeniwerken dienen goedgekeurd te worden ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	1		7%
Tussen de 3 en 6 maanden.	5		36%
Tussen de 6 en 12 maanden.	6		43%
Tussen 1 en 2 jaar.	2		14%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 14

In welke mate hebt u een zicht op het al dan niet noodzakelijk zijn bij dit type projecten van een openbaar onderzoek bij de opmaak van de nodige vergunningsaanvragen of bij het voorafgaandelijk goedkeuren van een nieuw bestemmingsplan ?



N 14

Kan u uw antwoord toelichten ?




N 3

Kan u uw antwoord toelichten ?

Kan u uw antwoord toelichten ?	Rapport
Regels voor openbaar onderzoek zijn duidelijk	
Het is ingewikkelde materie die niet altijd eenduidig wordt opgesteld. Vaak komen er zulke vragen uit onverwachte hoek.	
kennis en ervaring	

N 3

Kan u een inschatting maken van de extra tijd die nodig is bij het verplicht doorlopen van een openbaar onderzoek bij een voorbereidende stap van het indienen van een bouw- of omgevingsvergunning ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	5		36%
Tussen de 3 en 6 maanden.	7		50%
Tussen de 6 en 12 maanden.	2		14%
Tussen 1 en 2 jaar.	0		
Meer dan 2 jaar.	0		

N 14

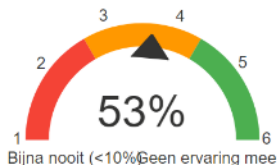
Hebt u suggesties omtrent het verhogen van de efficiëntie van de openbare onderzoeken die nodig zijn bij de voorbereidende stappen bij het indienen van een bouw- of omgevingsvergunning ?

Geen gegevens gevonden

Hebt u suggesties omtrent het verhogen van de efficiëntie van de openbare onderzoeken die nodig zijn bij de voorbereidende stappen bij het indienen van een bouw- of omgevingsvergunning ?

Geen gegevens gevonden

Archeologienota opstellen
 In welke mate is de opstelling van een archeologienota van toepassing bij dit type projecten ?



Archeologienota opstellen
 In welke mate is de opstelling van een archeologienota van toepassing bij dit type projecten ?



- Bijna nooit (<10%)
- Soms (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)
- Geen ervaring mee

N 14

Archeologienota

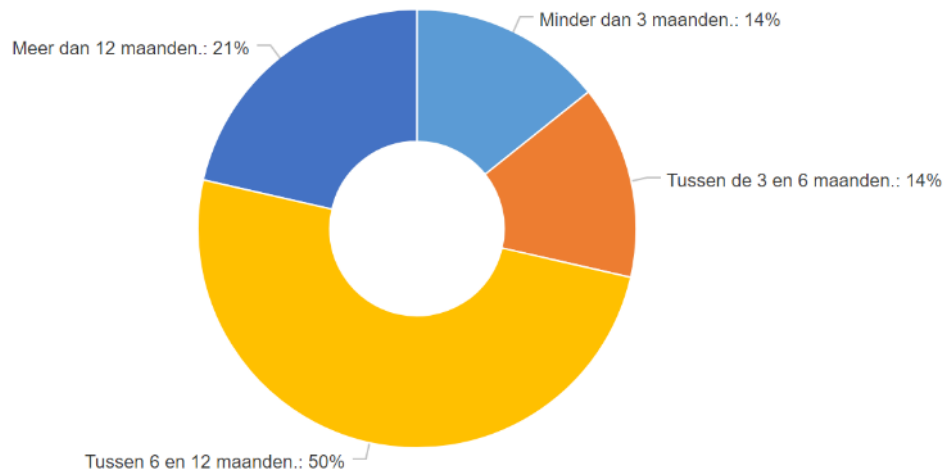
opstellen

Wat is uw inschatting van de extra tijd die nodig is om een archeologienota op te stellen ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	9	<div style="width: 64%;"></div>	64%
Tussen de 3 en 6 maanden.	3	<div style="width: 21%;"></div>	21%
Tussen de 6 en 12 maanden.	2	<div style="width: 14%;"></div>	14%
Tussen 1 en 2 jaar.	0		
Meer dan 2 jaar.	0		

N 14

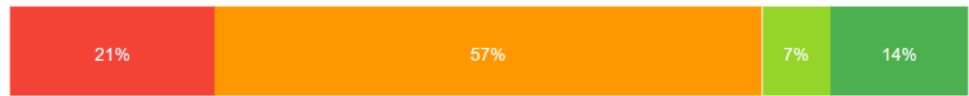
Bouw -of omgevingsvergunning voorbereiden
 Wat is uw inschatting van de tijd die gemiddeld nodig is om een eerste bouw- of omgevingsvergunning voor te bereiden bij dit type van projecten ?



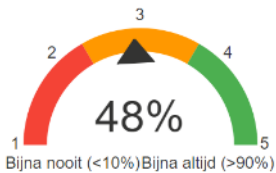
N 14

Bouw -of omgevingsvergunning voorbereiden
 In welke mate wordt er bij dit type projecten rekening gehouden met het moeten herzien van de aanvraag voor bouw- of omgevingsvergunning ?

Bouw -of omgevingsvergunning voorbereiden
 In welke mate wordt er bij dit type projecten rekening gehouden met het moeten herzien van de aanvraag voor bouw- of omgevingsvergunning ?






- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)



N 14

Bouw -of omgevingsvergunning voorbereiden
 Kan u een inschatting maken van de gemiddelde verlenging van het voortraject die het indienen van een

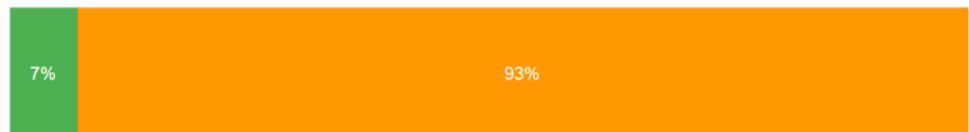
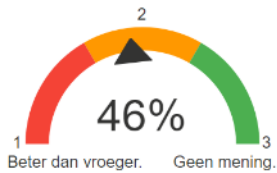
gewijzigde of nieuwe aanvraag voor bouw of omgevingsvergunning voor dit type van projecten met zich meebrengt ?

	Aantal	% van de antwoorden	%
Minder dan 3 maanden.	0		
Tussen de 3 en 6 maanden.	6		55%
Tussen de 6 en 12 maanden.	4		36%
Tussen 1 à 2 jaar.	1		9%
Meer dan 2 jaar.	0		

N 11

Globaal
Hoe schat u het gewicht van de administratieve last die van toepassing is bij de voorbereiding van de bouw- of omgevingsvergunning voor dit type van projecten in ?

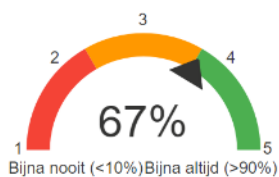
Globaal
Hoe schat u het gewicht van de administratieve last die van toepassing is bij de voorbereiding van de bouw- of omgevingsvergunning voor dit type van projecten in ?



■ Beter dan vroeger. ■ Steeds zwaarder. ■ Geen mening.

N 14

In welke mate draagt de administratieve complexiteit van het vergunningstraject bij aan het maken van fouten aan de zijde van de initiatiefnemer ?



In welke mate draagt de administratieve complexiteit van het vergunningstraject bij aan het maken van fouten aan de zijde van de initiatiefnemer ?



- Bijna nooit (<10%)
- Af en toe (25%)
- Geregeld (50%)
- Meestal (75%)
- Bijna altijd (>90%)









N 13

In hoeverre leiden deze fouten tot het verlengen van de doorlooptijd van het vergunningstraject achteraf? Kan u uw antwoord kort toelichten ?

stukken
gevolg dossier
fouten

N 8

In hoeverre leiden deze fouten tot het verlengen van de doorlooptijd van het vergunningstraject achteraf? Kan u uw antwoord kort toelichten ?

In hoeverre leiden deze fouten tot het verlengen van de doorlooptijd van het vergunningstraject achteraf? Kan u uw antwoord kort toelichten ?	Rapport
il faut corriger les documents, ce qui prend du temps	
Sinds de introductie van de omgevingsvergunning die bestaat uit de luiken: stedenbouw, milieu, exploitatie en natuur moet een aanvraag van een bouwvergunning voldoen aan 4 x zoveel adviezen 4 x meer kans om te mislukken.	
Indien er een attest van onvolledig dossier wordt afgeleverd is er tijd nodig om stukken aan te vullen. Groter probleem zijn de fouten die door de overheid zelf gemaakt worden als gevolg van de complexiteit van regelgeving en dossiers > dit leidt tot beroepen bij de Raad van State waar de vergunning dan geschorst wordt omwille van procedure- of administratieve fouten	
Ingediende bouwaanvragen voor grote en complexe projecten worden bijna nooit onmiddellijk ontvankelijk verklaard. De termijnen om nieuwe of bijkomende stukken in te dienen vertragen het vergunningstraject.	
tijdens de periode van volledigheidverklaring worden deze fouten meestal ontdekt. de termijn wordt dan steeds met een 10-tal dagen verlengd per ontdekte onvolkomenheid	
Als je er bijna bent, dan komt er terug iemand zijn hoofd boven water steken met een eigen visie	
- si les modifications/corrections apportées au dossier nécessitent une nouvelle annonce de projet. - toute modification du dossier déposé implique une remise à zéro des délais de rigueur, en Wallonie.	
Men ziet het bos door de bomen niet meer van regels met een totale stilstand en belachelijke verlenging van de vergunningstrajecten tot gevolg. Men staat niet stil bij de zware economische impact dat dit heeft	

N 8

In het algemeen
Hebt u suggesties om deze last bij dit type projecten te verminderen en of efficiënter te verdelen over de totale doorlooptijd van een project ?

overleg
project

N 9

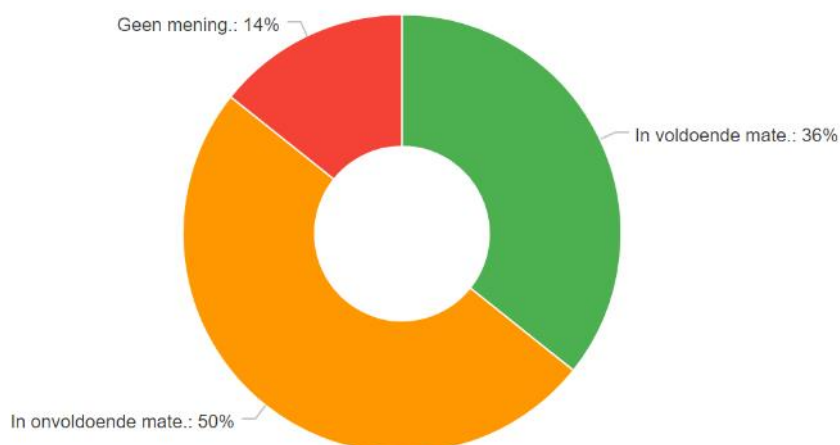
In het algemeen
 Hebt u suggesties om deze last bij dit type projecten te verminderen en of efficiënter te verdelen over de totale doorlooptijd van een project ?

In het algemeen Hebt u suggesties om deze last bij dit type projecten te verminderen en of efficiënter te verdelen over de totale doorlooptijd van een project ?	Rapport
que les autorités se fassent assister par des professionnels en la matière en amont du dossier	↗
Meer tijd voor overleg en een globalere geïntegreerde aanpak van de administratie die veel gevallen elkaar zelfs tegenspreken - geen duidelijkheid omtrent de gewenste dichtheid zorgt voor de meeste frustraties	↗
Beter opleiding van vergunningverlenende amtenaren of ze laten bijstaan door advocaten Eventueel een onafhankelijke juridische check van de vergunning voor ze wordt afgeleverd waarbij ontwikkelaar en overheid de kost zouden delen	↗
ja, voorzie ook tijdig in een specifiek begeleidingstraject voor het ontvankelijk indienen van bouwaanvragen.	↗
gemeenten aanmoedigen meer ruimtelijke uitvoeringsplannen te maken zodat de randvoorwaarden duidelijk zijn	↗
neen	↗
Overleg vooraf en een voorakkoord met de gemeente maar dan moeten ze durven hun arm uitsteken en hun mening geven	↗
- la procédure devrait être digitalisée en Wallonie	↗
Algemene regels en niet project per project	↗

N 9

Algemeen

In welke mate biedt de (mogelijke) koppeling van bouw- en milieuvergunning een administratieve vereenvoudiging met zich mee voor dit type projecten ?



N 14







Algemeen

Kan u uw antwoord kort toelichten?

N 6

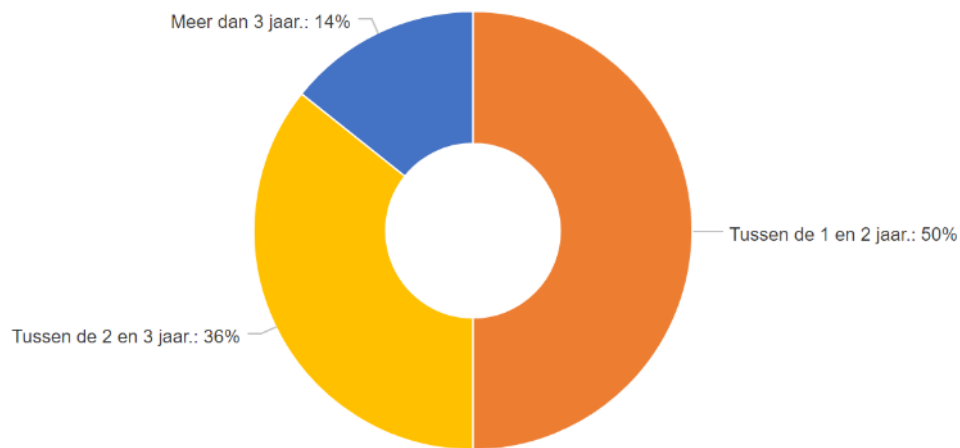
Algemeen

Kan u uw antwoord kort toelichten?

Algemeen Kan u uw antwoord kort toelichten?	Rapport
Meer kans om te mislukken.	
Maakt het voor beide vergunningverlenende overheden vaak nog complexer	
neen	
is vereenvoudigd t.o.v. vroeger	
Is zelfde.	
- une seule demande à déposer pour un permis unique	

N 6

Wat is volgens u voor dit type van projecten gemiddeld de totale doorlooptijd van deze verschillende stappen van het voortraject (diverse voorbesprekingen, onderhandelingen, opmaak masterplannen,...) voorafgaandelijk aan de indiening van een vergunningsaanvraag ?



N 14

Algemeen

Wenst u nog iets toe te voegen omtrent het voortraject bij dit type van projecten ?

gemeenten
duidelijk
verdichting

N 4

Algemeen

Wenst u nog iets toe te voegen omtrent het voortraject bij dit type van projecten ?

Algemeen Wenst u nog iets toe te voegen omtrent het voortraject bij dit type van projecten ?	Rapport
Mocht dit leiden tot enige zekerheid over het afleveren van de vergunning, dan zou het geen tijdverlies zijn. Vandaag is dat helaas niet het geval.	
Kleine gemeenten hebben het vaak duidelijk moeilijk om dit voortraject te volgen, laat staan de leiding erin te nemen. Misschien zou een nieuwe vorm van voogding oplossing kunnen bieden. Naast procedures vereenvoudigen en meer bijstand te verlenen zouden gemeenten ook duidelijk instructies moeten krijgen naar verdichting vanuit de hogere overheid zodat de last van de verdichting evenredig verdeeld wordt. Vanzelfsprekend zou moet er ook aan handhaving gedaan worden.	
een professionele aanpak loont	
De overheden zijn totaal incompetent geworden	

N 4

