

DE TOEKOMST VAN **WONEN IN VLAANDEREN**

HOGER, KLEINER, EN GEZELLIG BIJ ELKAAR

Wonen in Vlaanderen zal nooit meer hetzelfde zijn als in 2018 het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen van kracht wordt. Iedereen naar de steden en de kerngebieden, wordt het motto. De open ruimte en de mobiliteit moeten de winnaars worden. Al is niet iedereen ervan overtuigd dat die aanpak ook de juiste is. HANS BROCKMANS

Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) loopt als een rode draad door de gesprekken met vastgoedprofessionals in de Trends Vastgoedgids 2017 van deze week. De Vlaamse regering wil open ruimte beter beschermen. De ruimte voor werk, woning en recreatie moet intensiever worden gebruikt. Het 'ruimtebeslag' van gemiddeld 6 hectare per dag nu, mag in 2025 nog maar 3 hectare zijn. En tegen 2040 mag zelfs geen nieuwe ruimte meer ingenomen worden. Dan is nieuwbouw verboden buiten de kerngebieden en de steden, de veelbesproken betonstop.

Aantrekkelijke steden

Dat heeft gevolgen voor de nieuwbouw. Er moet meer en hoger gebouwd worden in dorps- en stadskernen, en minder op het platteland. Nieuwe woningen worden enkel opgetrokken rond vervoersknopen, landelijke verkavelingen zijn uitgesloten. Steden moeten een goed alternatief voor buitengebieden worden door een ruim aanbod aan publieke voorzieningen en mobiliteitsinfrastructuur. Omdat mensen in de steden en kernen meer toegang hebben tot openbaar vervoer, verbetert de mobiliteit. Dat is goed voor de duurzame ontwikkeling en het halen van de internationale klimaatnormen.

Het zal niemand verbazen dat stads-promotoren met deze visie kunnen leven. Matexi bijvoorbeeld was ooit een klassieke landelijke verkavelaar. Gedelegeerd bestuurder Gaëtan Hannecart gooide het roer om richting binnenstedelijke herontwikkelingsprojecten, zoals Quartier Bleu in Hasselt, de Lamot-site in Mechelen, de Antwerp Tower en 't Groen Kwartier in Antwerpen. Hannecart: "Het is hoog tijd dat we de open ruimte vrijwaren en de bebouwing meer concentreren. Het BRV volgt de lijn van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen van 1996 voor een betere ruimtelijke ordening."

"De verdichting is een logische bewe- ➔

WONEN IN DE STAD
Kleinere appartementen,
maar met meer groene
ruimte en betere
voorzieningen.



➤ ging, die spijtig genoeg veertig jaar te laat wordt ingezet”, verzucht ook Philippe Janssens van Immpect, ontwikkelaar van woontorens in Vlaamse steden. “In sommige wijken met brede straten zal meer in de hoogte gebouwd worden. De woningen worden ook kleiner. Wij mikken op appartementen vanaf 50 vierkante meter met één slaapkamer en 90 vierkante meter met twee slaapkamers. Die koppelen we aan meer groen.”

Zijn naamgenoot Philippe Janssens van de vastgoedadviseur Stadim is minder enthousiast: “Men jaagt de mensen de stad in, terwijl daar te weinig kwaliteitsaanbod is. In Antwerpen gaat de ene eengezinswoning na de andere tegen de vlakke om er blokken neer te zetten. Het is een neerwaartse spiraal. Appartementen worden almaar kleiner en de kwaliteit neemt af, omdat de ontwikkelaars onder de betaalbaarheidsdrempel van 200.000 euro willen blijven. Ik voorspel enorme problemen binnen een jaar of dertig, als die weinig duurzame blokken gerenoveerd moeten worden. Als een paar eigenaars zich dan verzetten, zakt de kwaliteit in elkaar.”

Discussie over de cijfers

Als alles naar plan verloopt, legt het Departement Omgeving van de Vlaamse administratie voor de zomer het BRV-ontwerp op tafel. Dan volgt een openbaar onderzoek. “We streven naar een definitieve vaststelling van het BRV begin 2018”, meldt het kabinet van Vlaams minister van Omgeving Joke Schauvliege (CD&V).

De basis wordt het Witboek Ruimte Vlaanderen, dat de Vlaamse regering in

3

hectare

mag het ruimtebeslag in 2025 per dag gemiddeld aangroeien.



Poelmans, die de inname van de ruimte tussen 1976 en 2000 extrapoleert naar 2050 om het effect op de waterhuishouding te meten. Die cijfers uit hun context rukken is totaal ongeloofwaardig. Het is onzin om een ruimtelijk beleid voor de volgende dertig jaar te baseren op gegevens van vijftien tot veertig jaar geleden.”

Minister Schauvliege ontkent dat het BRV gebaseerd is op achterhaalde gegevens. “De jongste vijf jaar zijn negentien studies gedaan, het is ons dus niet duidelijk waar de kritiek op slaat”, zei ze aan Belga. Poelmans zelf werkt onder-tussen voor VITO (Vlaamse Instelling voor Technologisch onderzoek). “Het klopt dat mijn cijfers zuiver wetenschappelijk zijn, dus niet bedoeld om er beleid op te baseren. En ze zijn inderdaad ook achterhaald, want het ruimtelijk beslag neemt minder snel toe”, getuigt ze. “Ik heb begrepen dat ze ook niet meer worden gebruikt door Ruimte Vlaanderen.”

Het Witboek verwijst voor de extrapolatie van het ruimtelijk beslag inderdaad naar een studie van de Leuvense professor architectuur Leo Van Broeck uit 2014. Hij verwijst naar cijfers van de Bond Beter Leefmilieu en die van Lien

cussieer je toch ook niet over het percentage dat al aan het branden is? De mens bezet nu al meer dan 70 procent van de vruchtbare landoppervlakte op aarde. Voor alle andere fauna en flora blijft dus minder dan 30 procent over. In de plaats van jaren tijd te verliezen met steeds nauwkeuriger te meten hoeveel schade we hebben aangericht, lijkt het mij logischer zo snel mogelijk plaats te maken voor de natuur. Eigenlijk zijn al die cijfers niet eens meer nodig om iemand te overtuigen: neem een fiets en rij van Limburg naar Knokke. Je zal – behalve in onze schaarse natuurreservaten – heel weinig ruimte vinden waar de mens niks doet.”

Derudder staat achter de doelstelling van het Witboek om de kernen en de steden te verdichten. “Maar er is behoefte aan degelijk studiewerk om te bepalen hoe en in welk tempo dat moet gebeuren. Nu ligt de focus van het BRV op het ruimtelijk beslag, maar een groter probleem is dat de ruimte voor wonen in Vlaanderen zo uitgewaaierd is. Mensen kunnen niet of moeilijk met het openbaar vervoer naar hun werk, dus staan ze elke dag in de file.”

Marc Dillen van de Vlaamse Confederatie Bouw vreest dat de nieuwe regels de bouwsector ernstig ontwrichten. “Het Witboek gaat uit van paniekcijfers, die de basis vormen van holderdebolderbeleid. Zelfs zonder die zware maatregelen verwacht ik dat tegen 2025 minder dan 3 hectare ruimte per dag ingenomen wordt voor nieuwe woningen.”

Onuitvoerbaar

Dillen is ook voorstander van de verdichting van woongebieden. “Als die beweging sneller moet, is een grondige koerswijziging van steden en gemeenten nodig”, stelt hij. “Tussen de start van gebiedsontwikkeling en de eerstesteenlegging, verloopt pakweg twaalf jaar. Ondertussen worden de buitengebieden stilaan verboden terrein voor projectontwikkelaars. Een blindelinge invoering van het BRV leidt tot de feitelijke stopzetting van de bouwactiviteit.”

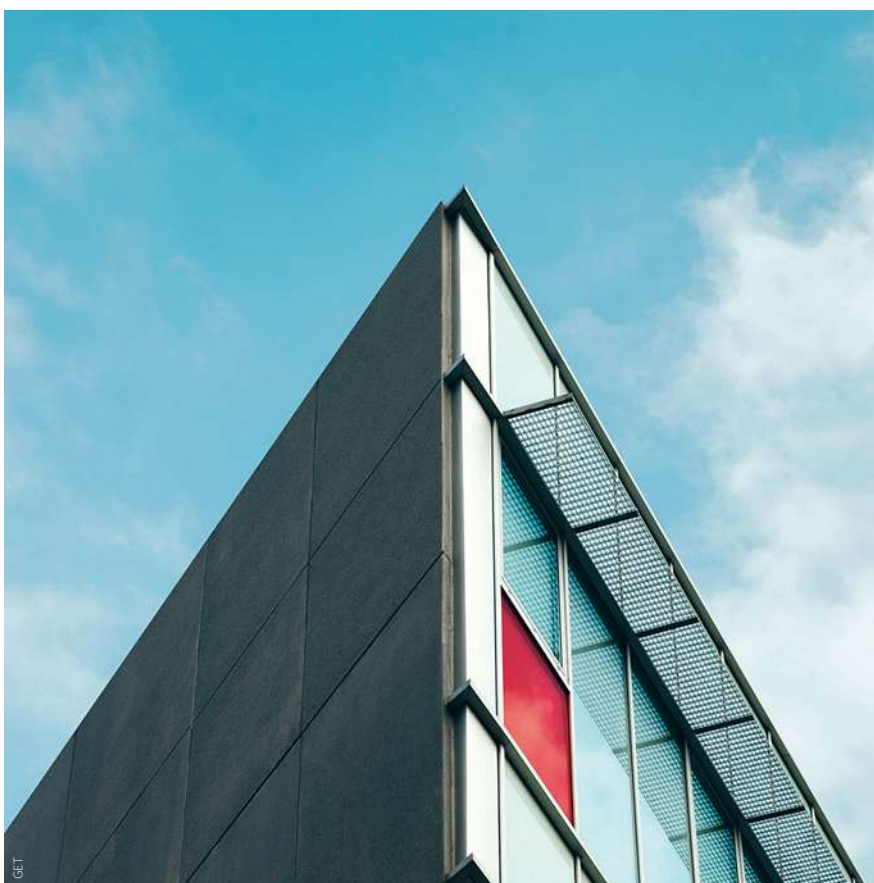
“Stoppen met bouwen in de buitengebieden kan enkel als meer projecten in de kernen en de steden met een hogere snelheid worden uitgevoerd”, bevestigt Gaëtan Hannecart van Matexi. “Dat

“We moeten vermijden dat een te radicale bouwstop leidt tot een breuk tussen aanbod en vraag”

Gaëtan Hannecart, Matexi

november goedkeurde. “En daar loopt het verkeerd”, weet Ben Derudder, professor sociale geografie aan de Universiteit Gent. “Het Witboek gaat ervan uit dat in 2050 41,5 procent van de Vlaamse ruimte is ingenomen. Die prognose steunt op een proefschrift van Lien

Poelmans, maar in een reactie zegt hij dat hij zich vooral heeft gebaseerd op cijfermateriaal van Ruimte Vlaanderen en Eurostat. “Maar ik erger me vooral aan de muggenzifterij over de nauwkeurigheid van de cijfers”, laat hij weten. “Als het huis in brand staat, dis-



“De verdichting is een logische beweging, die spijtig genoeg veertig jaar te laat wordt ingezet”

Philippe Janssens, Impact

loopt dikwijls mis door ellenlange procedures of door protest van de burens. Daarom moeten de administratieve procedures worden bijgestuurd. We moeten vermijden dat een te radicale bouwstop leidt tot een breuk tussen aanbod en vraag, die door de bevolkingsgroei en de gezinsverdunding zal toenemen.”

Het Witboek stelt dat de bevolking in Vlaanderen groeit van 6,4 miljoen in 2013 naar 7,2 miljoen in 2060. Het aantal gezinnen neemt toe met 506.000. Dillen: “Dat is een grove onderschatting. De jongste studie van het Federaal Planbureau voorspelt 610.000 extra Vlaamse huishoudens in 2060. Met die 100.000 gezinnen extra houdt Vlaanderen dus geen rekening in zijn ruimtelijk beleid.”

Professor economie en vastgoedspecialist Erik Buyst (KU Leuven) bere-

kende de impact van het BRV op de vastgoedsector. Hij relateert: “Wanneer de bouwstop in 2040 ingaat, zal de bevolking afnemen. Ik verwacht dan ook geen aanbodtekort. Dat is goed nieuws voor potentiële kopers, want de prijzen zullen dan ook niet sterk stijgen. De beperking van het ruimtelijk beslag in de aanloop naar 2040 zal evenmin een groot effect hebben op de prijs. Steeds meer mensen trekken naar de steden, waar er voldoende appartementen zijn. Woningen op het platteland zijn steeds minder in trek. Neem een voorbeeld aan Nederlands-Limburg, waar de trek richting steden zelfs leidt tot leegstand. Voor de mensen die per se nieuwbouw willen kopen, zal de prijs evenmin spectaculair stijgen omdat de woningen minder ruim zullen zijn. Hier en daar kan er wel een prijshausse ont-

staan. Maar de Vlaamse regering zal wel zo verstandig zijn om een economische groeipool zoals bijvoorbeeld Leuven niet te stremmen met te radicale regelgeving.”

Ook Leo Van Broeck, ondertussen de Vlaamse Bouwmeester en een van de pleitbezorgers voor verdichting, bestrijdt dat het BRV het aanbod te veel zal beperken. In de Trends Vastgoedgids maakt hij de vergelijking met Engeland, waar 1888 mensen wonen per vierkante kilometer die bestemd is voor menselijk gebruik. In Vlaanderen zijn dat er 1200. Moest Vlaanderen zijn ruimte even efficiënt gebruiken als Engeland, dan kunnen er 3 miljoen mensen extra wonen in de daarvoor bestemde gebieden. “Eigenlijk kunnen we nu al de betonstop invoeren”, redeneert Van Broeck provocerend.

Eén villa, vier woningen

Georges Allaert, professor emeritus ruimtelijke planning en stedenbouw (UGent), was betrokken bij de werkzaamheden van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen als voorzitter van het expertsforum (2012-2014). Hij verzet zich met klem tegen de term ‘betonstop’. “Daarmee werd het BRV volledig foutief gelanceerd. Zo’n negatieve connotatie gaat in tegen het grote verhaal dat het BRV had kunnen bestrijken. ‘Een klimaatneutraal Vlaanderen’ was een veel betere metafoor geweest.”

Ook Hannecart noemt de term betonstop sloganesk. Dat geldt ook voor de vaststelling dat Vlaanderen al volgebouwd is. “Dat is mathematisch fout”, klinkt het. “In Vlaanderen is wel decennialang weinig doordacht gebouwd. Bouwen in landelijke gebieden moet dringend stoppen. Inbreiden en nieuw bouwen op gronden die dicht aansluiten bij bestaande bebouwing en de kernen versterken, moet echter mogelijk blijven.”

Vraag is wat moet gebeuren op de 30.000 hectare bouwgebieden waar volgens het BRV niet meer gebouwd mag worden. Een bouwstop opleggen kan, mits bijvoorbeeld planschade wordt betaald aan de eigenaars. In een eerste stap heeft de Vlaamse regering al beslist dat in watergevoelige bouwgebieden niet meer gebouwd mag worden. ➤

RUIMTELIJK BESLAG
"Eigenlijk kan de betonstop
nu al ingevoerd worden."



G&T

"Een achterhaald kadastraal inkomen lokt de mensen nog altijd naar het platteland" - Erik Buyst, KU Leuven

➤ Andere mogelijkheden zijn de ruil van gronden of bouwrechten.

En wat moet gebeuren met de villa's in landelijke gebieden, die vandaag moeilijk in de markt liggen? Professor Erik Buyst verheugt zich over de aangekondigde wetgeving die verkaveling van eengezinswoningen in meer wooneenheden moet bevorderen. "Zo kun je verouderde villa's energetisch optimaliseren en betaalbaar wonen stimuleren", voorspelt hij. Leo Van Broeck pleit ervoor om een deel van die villa's te ont-eigenen en af te breken. Herverkaveling ziet hij niet zitten. "Het resultaat van zo'n opdeling is niet één, maar vier auto's in de file", voorspelt hij.

"Villa's gedwongen afbreken leidt alleen maar tot verzet en processen", meent professor Allaert. "Laat die wijken natuurlijk uitdoven. Heel wat

bewoners kunnen ooit wel overtuigd worden hun grond ter beschikking te stellen tegen een vergoeding of een plaats in een woon-zorgcentrum. Maar daar gaan decennia over."

Fiscale ondersteuning

Leo Van Broeck pleit voor een lager kadastraal inkomen in de steden, en een hoger in de buitengebieden. "Zo'n verregaande ingreep ligt politiek te gevoelig", reageert Derudder. "Dat krijg je er in Vlaanderen niet door. Dit is China niet. Ga je het platteland voorbehouden voor de rijkere mensen en de middenklasse de steden in jagen?"

Hannecart gaat evenmin akkoord: "Het zou erop neerkomen dat een eigenaar van een dure stadswoning jaarlijks relatief minder belasting zou betalen dan de bewoner van een rijwoning

in een dorp. Dat lijkt me niet billijk. Natuurlijk stemt het kadastraal inkomen soms niet meer overeen met de werkelijke waarde. Als men dit soort vermogensbelasting wenst te behouden, dan moet ze wel de werkelijke waarde reflecteren."

"Het kadastraal inkomen is nog altijd gebaseerd op de verhuurwaarde in 1975, wat leidt tot een wanverhouding", bevestigt Erik Buyst. "Heel wat stadsbuurten die vroeger een rijke middenstand herbergden, boerden economisch achteruit, maar hebben nog altijd een hoog kadastraal inkomen. Omgekeerd zijn veel woningen in landelijke gemeentes te laag getaxeerd, een erfenis van de tijd toen het daar nog boerendorpen waren. Zo'n laag kadastraal inkomen lokt kandidaat-kopers naar de dorpen, wat vloekt met de principes van het BRV. Een aanpassing aan de reële waarde dringt zich op."

Matexi-topman Gaëtan Hannecart pleit om dezelfde reden voor de afschafing van de verlaagde btw voor renovatie (6 procent tegenover 21 procent voor nieuwbouw). "Het fiscale beleid staat haaks op de wens naar verdichting van kernen en steden", zegt hij. "Ontwikkelaars die leegstaande, energiever-slin-dende gebouwen slopen en vervangen door nieuwe zuinige woningen, staan nu in concurrentie met particulieren die van een voorkeurtarief voor renovatie genieten", redeneert Hannecart, die een eenvormig tarief voor de bouwsector van 12 procent bepleit.

"Door de strenge regelgeving voor nieuwbouw is die relatief duur en wordt er dus kleiner gebouwd", weet ook de Lanaakse makelaar Luc Machon, voorzitter van de Europese koepel Conseil Européen des Professions Immobilières. "Vlaanderen jaagt mensen die een ruimere woning willen naar de secundaire markt. Eigenaars bricoleren stap voor stap aan de renovatie van hun woning, waarvoor bovendien soepele regels gelden. Zo duurt het langer tot de Vlaamse woningen energiezuiniger worden en onze regio de internationale klimaatnormen haalt. En zo'n beleid wordt nog eens fiscaal gesubsidieerd. Erg consequent is dat niet." ©

Lees ook de Trends Vastgoedgids.