



BOUWEN
"Nieuwbouw is de
jongste vijftien jaar
30 tot 50 procent
duurder geworden."

business vastgoed

EXPERTS HEBBEN TWIJFELS BIJ **BOUWSHIFT** VAN VLAAMSE REGERING

Met zachte hand naar sterkere kernen

Vlaanderen is kampioen in het knoeien met ruimte. De bouwshift moet verandering en verbetering brengen. Minister van Omgeving Zuhal Demir kiest voor een verleidelingsstrategie. Stedenbouwkundige Tom Coppens pleit voor een kortere aanpak. "Begin met het sluiten van alle achterpoortjes." *Laurenz Verleden*

Krijgt minister Zuhal Demir (N-VA) de implementatie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) eindelijk op de rails? Dit wordt de grote toetssteen van haar ruimtelijk beleid. De minister wil daarvoor "burgers, ondernemers, middenveldorganisaties en lokale besturen prikkelen tot actie. Inspireren en verkiezen". De bono-corn 'beustap' vervelt tot de meer verleidelijke term 'bouwshift'. Het doel blijft hetzelfde: de druk op de open ruimte doen afnemen en de ruimte naar milieustructuur per dag brengen tegen 2040. De minister kondigde in haar beleidsnota aan dat ze "enkele concrete acties" wil ondernemen.

Eind december is al een eerste belangrijke stap ondernomen. De Vlaamse regering keurde het Instrumentendecreet goed. Dat reikt de actoren op het terrein (gemeenten, projectontwikkelaars, eigenaars) de tools aan om het beleid in de praktijk om te zetten. Het

regelt onder meer de vergoeding voor eigenaars die de bestemming van hun grond zien veranderen.

Tom Coppens, stedenbouwkundige aan de Universiteit Antwerpen, heeft evenwel af en toe met dat instrumentendecreet de doelstelling van een uitdovend ruimtebeleid tegen 2040 zullen halen. "We zien een tegenovergestelde trend", merkt hij op. "Het ruimtebeleid is getogen van 6 naar 7,5 hectare per dag."

Een belangrijke verklaring volgens Coppens is vergroening en de bijbehorende groenverdunding. De zogenaamde onderbewing ontvalt toe andere koppels of alternantzen blijven lang in een te grote woning wonen. "De bouw van appartementen compensert dat gedeeltelijk, maar in het totale woningaanbod is het aandeel van die nieuwbouw verwaarloosbaar", zegt Coppens.

De soepele ruimtelijk regelgeving is een tweede belangrijke verklaring, stelt

hij. "Door allerlei afwijkingen blijft bouwen in de open ruimte mogelijk. En het instrumentendecreet voegt nog meer achterpoortjes toe." Coppens doelt op de invoering van activiteitencontracten en overeenkomsten voor woonvriendelijke activiteiten en meergebruikswoningen in landbouw- en parkgebieden.

Achterpoortjes sluiten

Om de open ruimte te vrijwaren, kan de Vlaamse overheid slecht gelegen bouwgrond een andere bestemming geven. De planologische regeling in het instrumentendecreet maakt duidelijk welke compensatie de eigenaars krijgen. Wie planologische leidt, krijgt het verlies van marktwarde voor 100 terug. Tot nu was dat 80 procent van de gefixeerde aankoopswaarde. Herbestemming zal dus veel geld kosten. Coppens wijst erop dat de bouwshift een herbestemming van zowat de helft van de 40.000 hectare bouwgrond vergt. "Dan spreek je over enkele mil-

WONINGREKENING 11 JANUARI 2020 89



7,5

HECTARE
open ruimte wordt dagelijks
ingevuld in Vlaanderen.

"Door allerlei afwijkingen blijft bouwen in de open ruimte mogelijk. En het instrumenten-decreet voegt nog meer achterpoortjes toe"

TOM COPPENS, LIAUTWERFEN

VASTGOEDMAKELAARS VRAGEN COMPENSATIE AFSCHAFING WOONBONUS

CIB Vlaanderen is niet overtuigd van de gelijkheid met het woonbeleid van de regering-Jambon. Vooral de afschaffing van de woonbonus lijkt nog niet helemaal verwerkt. "Op zich waren wij niet tegen de afschaffing", zegt voorzitter Daniel Buschman. "Maar er is altijd gezegd dat er compensaties zouden zijn. De minimale verlaging van de registratierechten is maar een

doelje voor het beelden. Het schrappen van de woonbonus levert de overheid miljarden op. Die vloeren maar heel beperkt terug naar de woonmarkt. Waren is onder de regering-Jambon een besparingspost geworden."

De groep van minister-president Jan Jambon (N-VA) om de btw op nieuwbouw te verlagen van 21 naar 6 procent,

vindt Buschman wel positief, maar ook een beetje gemakkelijk. "Een btw-verlaging is federale materie. De minister-president heeft daar dus niets over te zeggen. Maar het idee zelf geniet onze volle steun. Als de minister-president zijn toekomstige federale collega's kan overtuigen van een btw-verlaging, dan mag hij rekenen op ons aplaus."

nodert de grootste leefstijlsgroep in Vlaanderen en ze wonen in de grootste woningen. Vastmants pleit voor een passend woningaanbod voor zestig-plussers in aantrekkelijke dorps- en stadskernen. "Dat hoeven niet per se kleine woningen te zijn", licht hij toe. "Maar wel woningen op maat van een of twee oudere bewoners, dat zonder leegstaande kamers en zonder een veel te grote tuin." Omdat de toename van het aantal gezinnen vertraagt, zullen de vrijgekomen woningen wisselen om de vraag van jonge gezinnen op tevangen.

Als aanvulling op het verkleinende kernversterkingsbeleid pleit de vastgoedsector ervoor ook een ontzorgingsmechanisme in stelling te brengen. Hij denkt aan een input-fac, die de maatschappelijke kosten (vooral voor de aanleg van extra infrastructuur) van bouwen op ongewenste locaties in rekening brengt. "Je zou het, naar analogie van het rekeningrijden, rekeningen over kunnen noemen", opvoert Vastmants.

Troost het bekraven van de plannen voor rekeningrijden niet aan dat zo iets politiek en maatschappelijk zeer gevoelig ligt? De vergelijking gaat niet helemaal op, vindt Vastmants. "Rekeningrijden is volgens mij een zinnvolle maatregel, maar het treft een veel grotere groep. Het aantal mogelijke nieuwbouwwoningen op slechte locaties is relatief beperkt. We hoeven ook niet de totale maatschappelijke kosten door te rekenen; dat is uiteindelijk een politieke keuze. Maar ik denk dat het geen kwaad kan mensen erop te wijzen dat verspreide of afgelegen bebouwing de maatschappij veel geld kost."

Stadsvernieuwing mogelijk maken

In haar regeringsakkoord neemt de regering-Jambon expliciet afscheid van de term betonstop en introduceert ze de bouwshift. Maar volgens Tom Coppens is dat 'puur communicatie'. "Betonstop suggereerde dat er geen bouwactiviteit meer zou zijn", zegt hij. "Dat is natuurlijk niet zo. Er zal nog gebouwd mogen worden, alleen zal dat op andere locaties moeten gebeuren. Meer in de omgeving van stations, in de

kernen van dorpen en steden. De bouwshift zal dus juist een heel grote bouwactiviteit vergen. En de vastgoedsector wordt een belangrijke partner om de bouwshift te realiseren."

Olivier Carrette, gedelegeerd bestuurder van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector, bevestigt dat. "Wij staan achter de uitgangspunten van de bouwshift: het verdichten van steden en gemeenten, niet meer bouwen in slecht gelegen buitengebieden, stoppen met lintbebouwing enzovoort. Maar dan moet je in die steden en gemeenten woningen bij kunnen bouwen, want de bevolking neemt nog altijd toe en de mensen moeten toch ergens wonen."

Carrette is daarom terughoudend bij de planbatenstelling in het instrumenten-decreet. Wanneer een wijziging of opheffing van een bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan resulteert in meer bouwrechten

PROJECTONTWIKKELAARS KIJKEN UIT NAAR SNELLERE PROCEDURES

Minister Demin stipt in haar beleidsnota de vernieuwing van de vergunningen aan als een van haar prioriteiten. Dat moet de vastgoedsector als muziek in de oren klinken. "Inderdaad", antwoordt Olivier Carrette, gedelegeerd bestuurder van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector. "De eisen aan vergunningstrajecten en de onrechtmatige beroepsprocedures zijn een raaf."

Volgens Carrette zijn de procedures op zich geen probleem. "Burgers moeten naar de rechter kunnen stappen in het geval van

een vergunningsbetwisting. Daar willen we niet aan rillen. Maar de termijnen van de beroepsprocedures lopen uit de hand." Beroep aanleken tegen een vergunningsbeslissing kan in eerste instantie bij de bestemmingsdeputatie van de provincie. De Raad voor Vergunningsbetwistingen is een tweede beroepsinstansie. Tot slot is cassatieberoep mogelijk bij de Raad van State. "Bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen bedraagt de gemiddelde duurtijd van een dossier 18 maanden", weet Carrette. "Bij de Raad van State is dat twee à drie jaar. Dat is te lang."

Maar Carrette gelooft dat beterschap op komst is. "De Raad voor Vergunningsbetwistingen was onderbemind. Er zijn eind jaren aangekomen. En er wordt ook veel gemaakt van de verdere digitalisering van de procedures. Er bestaat al een e-foket voor de vergunningsaanvragen, maar de beroepsprocedures zijn daar niet aan gekoppeld. Na een aankoop op bol.com kan je tot op de minuut volgen waar je bestelling is en wanneer je je pakje mag verwachten. Zo'n transparantie moet ook mogelijk zijn bij de beroepsprocedures."

"Ik denk dat het geen kwaad kan mensen erop te wijzen dat verspreide of afgelegen bebouwing de maatschappij veel geld kost"

FRANK VASTMANTS, BULLEVOORD

(bijvoorbeeld een vernieuwing van het aantal bouwlagen), dan is een hef-fing van 25 tot 50 procent op de meer-waarde verschuldigd. "Wij begrijpen wel dat het niet de bedoeling is conclusie te geven aan projectontwikkelaars", zegt Carrette. "Als je als bouwheer of ontwikkelaar door een planwijziging zes in plaats van drie verdiepingen kunt bouwen, dan mag daar een heffing tegenover staan. Maar je moet wel opletten dat de gewenste verdichting en de bouwshift niet op losse scherven komt te staan. Want die planbatenstelling komt boven op andere baten de stedebouwkundige kansen, gemeentelijke



ZUHAIR DEMIN
De minister van Omgeving wil "supertoren en verleden"

WWW.TRENDS.BE 6 FEBRUARI 2020 87



EIGENAARS-VERHUURDERS PLEITEN VOOR STABILITEIT

De toenemende kosten om woningen energiezuiniger te maken, baart ook de particuliere woningverhuurders zorgen. "Temeer omdat op de private huurmarkt een spanningsveld bestaat, zegt Katelijne D'Hauwers, directeur van de belangenvereniging de Verenigde Eigenaars. "De eigenaar-verhuurder moet instaan voor de investeringen, maar de baten - in de vorm van een lagere energiefactuur - zijn voor

de huurder."

De Verenigde Eigenaars heeft het probleem aangekaart bij minister van Wonen Matthias Diependale (N-VA). "We hebben er bij hem voor gepleit de renovatielening open te stellen voor verhuurders. De minister stond daar wel voor open. In de huidige regeling komen alleen verhuurders die via een Sociaal Verhuurkantoor verhuren ervoor in aanmerking."

De minister plant deze legislatuur ook een evaluatie van het recent hervormde woninghuurdecreet. "We pleiten er samen met de huurdersbonden voor om toch niet te veel te morrelen aan het decreet", zegt D'Hauwers. "De mensen beginnen nu alle implicaties van dat decreet te begrijpen. Alle partijen op de private huurmarkt hebben nu baat bij een beetje stabiliteit."



BOUWEN

"De betonshift zal juist een heel grote bouwactiviteit vergen."

➔ heffingen, 21 procent btw, de strengere energieprestatienormen... Zo maak je stedelijke nieuwbouw wel erg duur. In grote nieuwbouwprojecten wordt nu al meer dan 50 procent aan investeerders verkocht. Nieuwbouw is een luxeproduct geworden."

Hij geeft nog mee dat minister Demir zich daarvan bewust is. "Ze heeft ons beloofd dat bij de uitwerking van de uitvoeringsbesluiten nog discussie mogelijk is over de manier van heffen."

Innovatieve nieuwbouw

Ook bij CIB Vlaanderen, een belangenvereniging van de vastgoedmake-

laars, heerst ongerustheid over het ontbreken van stimulansen voor nieuwbouw in het ruimte- en woonbeleid van de Vlaamse regering. "We vinden het onbegrijpelijk dat voor nieuwbouw in geen enkele compensatie voorzien is voor de afschaffing van de woonbonus", zegt Daniel Buschman, de nieuwe voorzitter van CIB. "Zelfs van de verlaging van de registratierechten profiteert de nieuwbouw niet, want die geldt niet bij de aankoop van bouwgrond."

De overheid moet weten wat ze wil, vindt Buschman. "Als je het verouderde woningpatrimonium wil vernieu-

wen, als je energiezuiniger woningen wilt, dan kan je moeilijk om nieuwbouw heen. Maar nieuwbouw is de jongste vijftien jaar 30 tot 50 procent duurder geworden. En dan spreek ik alleen nog maar over de bouwkosten. Vooral voor jongen mensen wordt het stilaan onbetaalbaar."

De bouwshift vindt hij "geen verkeerd instrument" en hij erkent dat slimmer omgaan met ruimte en compacter bouwen en wonen de prijzen kan temperen. "Maar dan moet je wel dichter opeen en anders kunnen bouwen", zegt hij. "We merken dat niet alle gemeenten daarvoor openstaan."

Minister Demir belooft 'regelluwhed'. Ze wil afrekenen "met regelgevende belemmeringen en verouderde voorschriften of administratieve hinderpalen die slim flexibel ruimtegebruik en innovatieve werkvormen in de weg staan".

"Dat is geen slecht idee, maar in de praktijk riskeer je veel perverse neveneffecten te krijgen", reageert Tom Coppens. "Veel hangt af van waar je die

"We vinden het onbegrijpelijk dat voor nieuwbouw in geen enkele compensatie voorzien is voor de afschaffing van de woonbonus"

DANIEL BUSCHMAN, CIB

regelluwhed inzet. In het verleden zijn zulke versoepelingen ingevoerd. Het gevolg is dat je nu verkavelingen ziet ontstaan in zogenaamde woonbossen. Veel gemeenten zien dat niet graag gebeuren, en terecht. Zo huisvest je nog meer mensen op slecht gelegen plaatsen." Dat het toch gebeurt, is pure vastgoedlogica, meent Coppens. "De villa's die er oorspronkelijk stonden, zijn veel te groot. En de doelgroep daarvoor is heel klein. Dus blijven zulke huizen lang op de markt staan. Ze afbreken en de gronden verkavelen brengt geld op. Maar voor een goede ruimtelijke ordening is het nefast." ©



