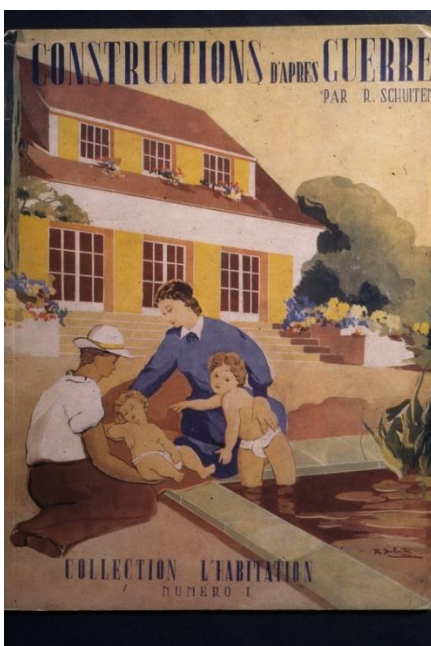


Van "betonstop" naar "bouwshift"

In volle coronatijd en na tien maanden discussie keurde de Vlaamse regering een compromisvoorstel van decreet goed om tot een betonshift te komen. Men luistert naar virologen en geneesheren voor een verantwoord corona beleid maar voor onze ruimtelijke ordening zijn het de verkavelingsjongens en de bouwsector die het voor het zeggen hebben. De ambitie van het decreet is om grondverspilling tegen te houden. Wat de overheid ook beweert, dit is duidelijk niet de volle waarheid. De laatste weken hebben experts in de media glasheldere argumenten opgesomd om dit voorstel van decreet in vraag te stellen. Het tijdelijk een "stolp zetten" op de woonuitbreidingsgebieden met daaraan gekoppeld een "planschade" is op termijn een hold-up op de belastingbetaler. Wat duidelijk wordt is dat het voorstel onhaalbaar is en vooral onbetaalbaar.

Dat Vlaanderen een drama is op het gebied van de ruimtelijke ordening kan iedereen met eigen ogen vaststellen. Voor Daan Bleus (De Tijd 19 december) is "de Vlaamse ruimtelijke ordening een splinterdom, met heel wat collateral damage". Pas in 1962 kreeg België een "Wet op de Stedebouw" waarbij het opmaken van de gewestplannen werd vooropgesteld met daarbij een exacte functie bestemming van de gronden. Het gewestplan Vlaanderen bestaat uit verschillende deelplannen die tussen 1976 en 1980 werden goedgekeurd. De aanloop gebeurde in volle "golden sixties" waar iedereen geloofde in een ongebreidelde groei, tot in 1973 de eerste economische crisis losbarstte.



Dat er bouwgrond werd voorzien is logisch maar de grote oppervlakte voor "woonuitbreiding" is een andere zaak waarvoor het nieuwe decreet een oplossing wil brengen. Het draait niet om ruimtelijke of ecologische kwaliteiten maar om harde centen. Men was niet tevreden met het percentage van de vergoedingen bij het opheffen van de bouwmogelijkheden. Het voorstel in nu dat de overheid met 100% over de brug zal komen bij functieverandering na 20 jaar. Dus wordt een "stolp gezet" op de uitbreidingsgebieden die 40 jaar geleden werden ingekleurd. Gemeenten die een wijziging hebben voorzien moeten het zelf financieren.

Niet enkel experts maar ook verschillende burgemeesters verklaren in de media dat het decreet de gemeentebesturen door de overheid met hun rug tegen de muur worden gedrukt. Burgervaders die woonuitbreidingsgebieden wil aanwenden om meer groen aan te leggen, wat ook een beleidsoptie is van de Vlaamse regering, worden bestraft. Het uitbetalen van de grondspeculanten wordt hen opgelegd met het automatisch gevolg dat deze centen niet kunnen worden aanwend voor nieuwe infrastructuur zoals sportvelden. Wat een mooi geschenk van de overheid!

Wat is "planschade"?

Men moet mij even uitleggen dat Vlaamse grond waarop gedurende bijna een halve eeuw koeien staan te grazen of maïs wordt geteeld plotseling een ongeziene meerwaarde krijgt zonder enige vorm van investering. Gewoon omdat jaren geleden men deze percelen een andere kleur gaf. Dat het inkleuren zoveel kan opbrengen valt nauwelijks te begrijpen!

Spreken van "planschade" is maar al te gek. Vooreerst is er geen plan dat grootgrondbezitters hebben opgemaakt, zij hebben niet eens geïnvesteerd in een plan. Zij hebben enkel landbouwgrond gekocht en via vaak lobbywerk kregen hectaren een kleurtje met een eventuele bestemming van uitbreiding, van "reserve". In naam van rechtszekerheid willen verkavelingsjongens langs de kassa passeren. Het wordt nog cynischer, alles wordt doorgeschoven naar de plaatselijke besturen. De wijze waarop het voorstel van vergoeding wordt gepresenteerd is schaamteloos.

Wat er zeker moet komen is een gedetailleerde inventaris van de eigenaars van deze reserve gronden. Dit is volgens mij een randvoorwaarde van het decreet. Het zal wel duidelijk worden dat het niet Jan met de pet is die een stukje grond kocht voor zijn kinderen. 80% van de bouwgrond is in eigendom van eigenaars die één perceel bezitten maar 50% van de oppervlakte zit bij de grote spelers die tijd hebben om te wachten om langs aan de kassa te passeren. Matexi en andere verkavelingsjongens hebben nog een grote stock gronden die ook in deze reservegebieden zijn gelegen. De inventaris zal zeer verhelderd zijn.

Waarom moet de Vlaamse belastingbetaler in de toekomst de prijs van bouwgrond betalen voor reservegrond die meer dan een halve eeuw erbij ligt als landbouwgrond? Tim Vekemans en Dimitri Minten (RE-ST) pleiten in DS van 21 december "Pas de gewestplannen toe en sluit de achterpoorten", laat de reservegronden liggen zoals de gewestplannen voorzagen en komt er niet aan. Het grote probleem is dat gemeenten er alle baat bij hebben om zoveel mogelijk te laten bouwen, dit is bepalend voor hun financiële toestand. Wat er moet komen om dit ongebreidelde bouwen in landelijk zones af te remmen is een ander wijze van het

subsiidiëren van deze landelijke gemeenten. Dit komt in het voorstel van decreet niet ter sprake.

Velen zijn het erover eens dat men compacter moet gaan wonen. Vorige beleidsbeslissingen om tot een beter bouwbeleid te komen worden ongedaan gemaakt op federaal niveau. De BTW op sloop en nieuwbouw in stedelijke gebieden werd naar 6% gebracht in plaats van 21 procent om de stedelijke rand te versterken. Wat gebeurde in het platte land, oude gebouwen werd gesloopt met uitzondering van een paar muren. In naam van verbouwing werd het een nieuwbouw en de plaatselijk besturen lieten dergelijke ontwijkingen oogluikend toe zelfs met uitbreiding van de bewoonbare oppervlakte. Massaal verschenen in Vlaanderen beglaasde "terrasoverkappingen"!



De bouwsector haalde haar slag thuis door de beslissing van de federale regering om de BTW op sloop en nieuwbouw naar 6% te brengen en dit voor het hele grondgebied. Mensen die een nieuwbouw in de stad aankopen moeten 21 % BTW betalen. Is dit een gelijkwaardige behandeling van de burger? Wel iets voor de Raad van State.

De promotie van het landelijk wonen begon reeds na 1945. Het boek van R. Schuiten is hiervan een mooie illustratie (collectie Marc Dubois) en ook de affiche van de Christelijke Volkspartij die werd opgenomen in het themanummer rijwoningen 1996.

Een andere woontype is mogelijk

In *De Standaard* van 21 december wordt verwezen naar een studie van Lien De Saegher betreffende het beeld van ons wonen in de schoolboeken. Al van in de lagere school wordt kinderen het ideaalbeeld van de alleenstaande woning opgedrongen. Er is maar een soort type dat geluk kan brengen, andere woonvormen moet men als ongunstig en zelfs gevaarlijk beschouwen.

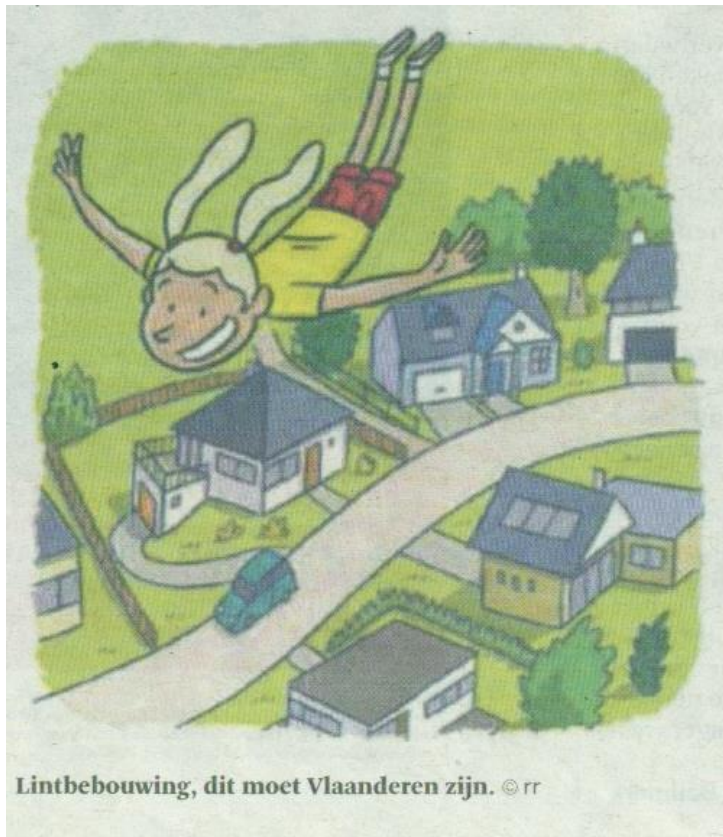
Reeds meer dan twintig jaar pleit ik voor een herwaardering van de rijwoning. In 1996 publiceerde ik een themanummer van het tijdschrift Vlaanderen (nr.258) om de vele voordelen van dit woontype te onderstrepen.¹ In feite zijn er maar drie basis types voor de huisvesting. Vooreerst de stedelijke rijwoning waarmee wij eeuwen onze steden en dorpskernen hebben vormgegeven. In de 20^{ste} eeuw kwam daarbij het appartementsgebouw, het verticaal plaatsen van wooneenheden. Het derde type is de vrijstaande woning, van kasteel tot bungalow. Een type dat grond verslindend is en dat de open ruimte in bezit neemt. Het kost de samenleving veel meer aan infrastructuur dan een geheel van rijwoningen. De rijwoning heeft nog meer voordelen. Vooreerst is zij grondgebonden en men kan op een ha veel meer woningen bouwen, elk met een individuele tuin. Geen weekend nodig om gras te maaien of het aanschaffen van automatisch grasrobot. De vrijstaande woning is ook gevoeliger voor inbraak en vraagt een grote investering om langs vier zijden de dieven buiten te houden. Minder kilometers riolering en veel minder verharding van de bodem, iets wat meer dan wenselijk is om het probleem van een te lage grondwaterstand te verhelpen. Of is dit geen probleem? De vorige Vlaamse Bouwmeester Leo Van Broeck heeft dit type te weinig benadrukt en had het meestal over verdichting in de hoogte.

Men moet vaststellen dat het aantal rijwoningen procentueel is gedaald en wij maar verder doorgaan met verkavelen alsof er in de wereld niets is veranderd. Waarom velen de rijwoning een minderwaardig type vinden, een tweede keuze, heeft vooral te maken met de reeds vermelde beeldvorming via schoolboeken en de halsstarrigheid van ontwikkelaars en beleidsmensen die maar verkavelingen aanprijzen. Er worden nog te weinig gronden aangeboden om rijwoningen te kunnen bouwen. Voor velen zijn er maar twee types: het verfoeide appartement en de bejubelde vrijstaande villa.

Reserve blijft reserve

Met zekerheid weten wij dat men in 2021 miljoenen vaccins kan produceren maar geen enkele m² nieuwe Vlaamse bodem! Daarover bestaat geen discussie. Deze evidentie wordt door de personen die het beleid bepalen nog steeds genegeerd. Alles wat wij aan open ruimte opsouperen is verloren. Men mag speculeren op de beurs maar blijf af van de open Vlaamse ruimte.

Laat de woonuitbreidingsgebieden liggen en voorzie geen centen voor diegenen die landbouwgrond aankochten en willen doorverkopen als dure bouwgrond. Het idee van deze reservezones ontstond in de jaren '60 toen Vlaanderen een ongebreidelde groei meemaakte.



De belofte om de plannen om de tien jaar te herzien werd door de overheid niet waargemaakt omdat sommigen er profijt bij hadden. Hoe "betonstop" een "bouwshift" werd! Het wordt tijd dat politici naar mensen gaan luisteren die de zaak kennen. Zoals men naar virologen gaat luisteren, zo moet het ook in andere vakgebieden. Experts hebben de plicht om ruimer te denken en aan het beleid duidelijk te maken dat zand in de ogen strooien geen vorm van beleid is.

Onze wereld is in een tijdspanne van een halve eeuw later en compleet veranderd. Wie dit niet ziet heeft wellicht een corona besmetting gehad op zijn ogen.

Marc Dubois, architect Journalist VVJ

Eindnoot

¹ Dit themanummer "Rijwoning in Vlaanderen" nr. 259 januari – februari 1996 kan men gratis downloaden in PDF. Zie:

https://www.dbnl.org/tekst/_vla016199601_01/colofon.php