

Draagvlak voor de betonstop groter maken? Vlaamse overheid vergroot enkel een vastgoedzeepbel

de Olde, Coendert Clemens; Ryckewaert, Michael; Boussauw, Kobe

Publication date:
2020

[Link to publication](#)

Citation for published version (APA):

de Olde, C. C., Ryckewaert, M., & Boussauw, K. (2020, dec 14). Draagvlak voor de betonstop groter maken? Vlaamse overheid vergroot enkel een vastgoedzeepbel.

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

opinie

Draagvlak voor de betonstop groter maken? Vlaamse overheid vergroot enkel een vastgoedzeepbel

Clemens de Olde
Michael Ryckewaert
Kobe Boussauw

'De gewestplannen hebben een zeepbel van grondwaarde geschapen die de verdere ontwikkeling van Vlaanderen hypothekeert', schrijven drie onderzoekers van de VUB. 'Het is daarom hoog tijd dat deze zeepbel uiteen spat. Het instrumentendecreet zoals het nu voorligt lost daarbij niets op.'



[Afgelopen woensdag bereikte de Vlaamse Regering een akkoord over de betonstop, of bouwshift zo u wil.](#) De woonuitbreidingsgebieden gaan 'onder een stolp' tot 2040. Vlaanderen schuift de verantwoordelijkheid om grond al dan niet te herbestemmen van wonen naar open ruimte door naar de gemeenten, die de eigenaars daarvoor moeten compenseren. Doen zij dat niet, dan zal Vlaanderen aan het eind van die periode de gronden herbestemmen en de kosten voor haar rekening nemen. Dat scenario is even veraf als onwaarschijnlijk.

Draagvlak voor de betonstop groter maken? Vlaamse overheid vergroot enkel een vastgoedzeepbel.

De historische oorzaken voor de noodzaak van een betonstop zijn inmiddels welbekend. Vijftig jaar geleden heerste bij het opstellen van de gewestplannen vooruitgangsoptimisme en het nodige dienstbetoon. Zo heeft veel meer grond dan nodig een woonbestemming gekregen. De toenmalige overheid gaf daarmee een fors cadeau aan grondeigenaren en hun nazaten of aandeelhouders in de vorm van potentiële grondwaarde. 'Potentiële' waarde, want ze wordt pas verzilverd als de grond ook echt verkocht raakt met de mogelijkheid om er op te bouwen.

ADVERTENTIE

Zo is een financiële zeepbel geschapen analoog aan zeepbellen zoals we ze zien op de aandelenmarkt. Een groot deel van de waarde is niet de eigenlijke grondwaarde, maar de waarde als bouwgrond. Het nieuwe decreet doet daar zelfs nog een schepje bovenop. Onder het mom van het creëren van draagvlak voor een bouwshift wordt de basis voor een vergoeding opgetrokken naar 100% van de marktwaarde. Hierdoor wordt de zeepbel juist nog verder opgeblazen.

Deze zeepbel van potentiële waarde is de werkelijke reden dat de betonstop maar niet rond raakt. Er wordt al jaren gezocht naar creatieve (lees: kostenneutrale) oplossingen om ondanks dit waarde-probleem toch aan ruimtelijke ordening te kunnen doen. Maar zoals de reacties op het instrumentendecreet van afgelopen dagen opnieuw laten zien, is het probleem zodanig complex dat goed uitvoerbare, betaalbare en juridisch houdbare oplossingen vrijwel onmogelijk zijn. En niemand zit te wachten op nóg meer complexiteit in de Vlaamse ruimtelijke ordening. Het heeft daarom geen zin om met een instrumentendecreet te verhullen dat we de basics zijn vergeten. Om aan ruimtelijke ordening te doen moet je plannen maken en plannen herzien in functie van nieuwe maatschappelijke noden en uitdagingen. Dat daarmee de rechtszekerheid onder druk zou komen is een fabel van formaat. Het zou betekenen dat je nooit enige beleidsmaatregel kan aanpassen. Er is dan ook maar één logische stap, en dat is komaf maken met de gewestplannen.

De collega's van de Universiteit Antwerpen en KU Leuven tonen in de tentoonstelling [*Inspire to Expire*](#) haarfijn hoe we dat zouden kunnen doen.

Elke zeepbel spat vroeg of laat uiteen. De potentiële waarde die is gecreëerd bij het opstellen van de gewestplannen moet nu terug verdampen. Een bescheiden vergoeding voor de onterecht gecreëerde verwachtingen is daarbij op zijn plaats, maar het belangrijkste is dat de fout uit het verleden zo snel mogelijk wordt rechtgezet. Het versnipperde ruimtelijke patroon in Vlaanderen veroorzaakt immers allerhande problemen op vlak van biodiversiteit, landschap, mobiliteit, waterhuishouding, luchtkwaliteit, verkeersveiligheid, enzovoort. Nu er vorige week in Europees verband strengere normen zijn afgesproken die ook een herziening van de Vlaamse klimaatplannen vergen, kunnen we de ruimtelijke fragmentatie niet nog verder laten woekeren.

Door te wachten tot 2040 schuift de Vlaamse Regering de harde boodschap een politieke generatie voor zich uit in de hoop dat er iets gebeurt dat de situatie doet kantelen. Het is immers politiek veiliger en op korte termijn goedkoper om eigenaren nog even in de waan van de potentiële waarde van hun grond te laten. In tussentijd worden de gemeentes aangespoord om bestemmingswijzigingen door te voeren en zo - met publiek geld - alvast een deel van die potentiële waarde uit te keren. De reacties van gemeenten op het recente nieuws laten zien dat daar weinig hoop op gevestigd mag worden. Dan is er nog de aankondiging dat de Vlaamse

overheid in 2040 de rekening voor de niet-geschrapte woonuitbreidingsgebieden op zich zal nemen.

Het is niet te hopen dat de huidige Vlaamse regering haar opvolgers zal opzadelen met een miljardenfactuur voor de compensatie van grondeigenaren. Dát zou pas slecht bestuur zijn.

Clemens de Olde, Michael Ryckewaert en Kobe Boussauw respectievelijk onderzoeker, hoofddocent en docent stedenbouw en ruimtelijke planning aan de Vrije Universiteit Brussel, Cosmopolis Centre for Urban Research.