



BRV OPENT NIEUWE VASTGOEDMARKT

Betekent de zogenaamde betonstop het einde van de private projectontwikkelaar? Op het eerste zicht lijkt Vlaanderens voorliefde voor de verkaveling dit aan te kondigen. Dit artikel gaat in op de openingen in de vastgoedmarkt, op nieuwsoortige ontwikkelaars en op de extra hulp nodig uit het BRV om te spreken van een nieuwe bouwcultuur.

Gespannen verhouding

Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) mikt op een aantal trendbreuken in de evolutie van de Vlaamse ruimte. Zo heeft het de ambitie om het ruimtebeslag tegen 2040 te herleiden van 6 ha naar 0 ha per dag. Aan deze rigoureuze maatregel heeft het BRV haar eenzijdige geuzennaam te danken: 'de Betonstop'. Die lijkt in eerste opzicht in te gaan tegen een bepaald segment van de vastgoedsector, namelijk dat segment dat leeft van de individuele verkavelingswoning. In extremis betekent niet meer mogen bijbouwen het einde van de klassieke vastgoedsector. Dat baart stevige onrust bij de sector, zo blijkt uit de gespannen brief van het Vlaams netwerk van ondernemingen (VOKA), samen met de Vlaamse Confederatie Bouw (VCB), aan de minister. Hierin vragen ze nog vriendelijk om het cijfermateriaal waar het BRV zich op baseert te herbekijken. Na de goedkeuring van de strategische visie van het BRV, spreekt de VCB met directere toon van een onwerkbare visie die zogenaamd amper 1% extra open ruimte zal opleveren en voornamelijk een grote maatschappelijke kost zal zijn. De opinie van de Vlaming zelf bungelt hier wat tussenin volgens een studie van IVOX in 2018. Daarin staat dat 66% van de Vlamingen wel graten ziet in de betonstop, maar zelf niet kleiner

zou willen wonen. De wetenschappelijke correctheid van dit cijfer in het midden latend, is het wel een cijfer dat door een bepaald deel van de vastgoedsector gretig wordt gebruikt in hun kritiek tegen het BRV. Ondertussen is de goedkeuring van het BRV naar de volgende generatie doorgeschoven...

(Ruimtelijk) rendement

Deze gespannen verhouding is contraproductief voor de gigantische ruimtelijke opgaves waar we in Vlaanderen voor staan en dat terwijl er in die vastgoedsector heel wat partijen zijn die een meer dan behoorlijke bijdrage kunnen leveren aan de realisatie van de doelstellingen van het BRV. Paradoxaal genoeg, ligt de basisidee van het BRV omtrent ruimtelijk rendement, in de fundamenten van de economie voor ontwikkelaars. Ruimtelijk rendement is een ontwikkelingsprincipe uit het BRV om met minder ruimte een multifunctionele, dense en kwalitatieve gebouwde omgeving te voorzien. Hieronder te verstaan de intensivering, verweving, het hergebruik en tijdelijk gebruik van functies en infrastructuren in de bestaande bebouwde ruimte. Dergelijke logica zit ook in het DNA van een deel van de vastgoedsector. Binnenstedelijke ontwikkelaars kijken naar complexe opgaves en puren het marktpotentieel van de plek uit. Het zoeken naar ruimtelijk en economisch rendement

gebeurt in dergelijke situaties meer wel dan niet. Enkele van de vele voorbeelden.

De grondverwerving is één van de grootste kosten, hoe meer lucratieve functies gerealiseerd kunnen worden op deze grond, des te hoger de Return on Investment. De aanleg van infrastructuur en publieke ruimte is altijd ten laste van het project. Indien deze op een efficiënte en compact wijze gerealiseerd kan worden, niet versnipperd wordt en door zoveel mogelijk entiteiten kan benut worden, ontstaat een vorm van ruimtelijke rendement die zich onmiddellijk vertaalt in economisch rendement. Door de woningen op een perceel anders te schikken, restruimtes, infrastructuren en nevenfuncties zoals parkeren efficiënt te bundelen, zakt de kost van de aanleg en stijgt het aantal woningen op het perceel. Als neveneffect ontstaat een onbetaalbare maatschappelijke bonus, bijvoorbeeld een grotere aaneengesloten groene ruimte met een hogere sociale en ecologische waarde. Kijk naar een beperkt maar groeiend aantal projecten van collectie(v)f(er) wonen. Een ander voorbeeld van kosten voor een ontwikkelaar is de onroerende voorheffing op gronden en gebouwen die nog niet gebruikt worden. Hoe sneller er een bepaalde functie kan gerealiseerd worden nog tijdens de ontwikkelingsperiode, hoe sneller deze verliespost uit de rekening van de ontwikkelaar valt. Een gapend argument voor tijdelijke invulling en diversificatie van functies in een ontwikkeling.

In de marge van de bouw- en vastgoedsector pionieren een aantal initiatiefnemers in nieuwe bouw- en samenlevingsvormen

De professionele vastgoedontwikkelaar ziet deze kansen en benut ten volle de schaalvoordelen. Dat is tenslotte zijn/haar job. Maar zeker niet alle ontwikkelende partijen zien de maatschappelijke bonus of gaan er actief naar op zoek.

Co-creatie

Om de zoektocht naar economische haalbaarheid ook een ruimtelijke en maatschappelijke kwaliteit te geven, is meer nodig. In de marge van de bouw- en vastgoedsector pionieren een aantal initiatiefnemers in nieuwe bouw- en samenlevingsvormen. Elk met hun eigen inhoud en focus en daarom niet persé integraal, maar wel een stap richting een hoger maatschappelijk en ruimtelijk rendement. Een aantal voorbeelden zijn samengebracht onder de

Collectieve en energiebewuste ontwikkeling. Bron: Salaartsbos SOLVA.



'pilotprojecten' van de Vlaams Bouwmeester, die zoeken naar een hogere architecturale en stedenbouwkundige waarde in nieuwe ontwikkelingen. Voor het sociale aspect zijn er voorbeelden als Samenhuizen vzw, Abbeyfield vzw, of Symbiosis vzw, die inspelen op het sociale en zorgende netwerk dat kan ontstaan bij co-wonen. Her en der in het vlaamse bouw- en woonlandschap zijn verschillende groepen actief die één of andere vorm van collectief wonen proberen te realiseren. DsDs in Gent of Sint-Gummarushof in Mechelen, om er maar enkele te benoemen. De pioniers zijn hier steevast een relatief kleine groep mensen met een ondernemende instelling die een stuk risico nemen. Waarna de groep gestaag groeit, tot een volledig project kan gerealiseerd worden. Onderweg wordt zoveel mogelijk maatschappelijke meerwaarde opgepikt. Om te spreken van een gangbare praktijk is het nog te vroeg en voorlopig ontbreekt het nog aan bruikbare formats, gangbare, kant-en-klare praktijken zoals de Baugruppen in Duitsland of de Woningcorporaties in Zwitserland.

Maar dat deze 'alternatieve' initiatieven ook een economische inslag hebben, is zonder meer duidelijk. Samen investeren is nog steeds investeren. Hierbij helpt de analogie met groepsaankopen en de investeringen in duurzame energie. Samenwerken maakt netwerken mogelijk die een hogere efficiëntie opleveren, zoals bij warmtenetten of autodelen. De nieuwe wijk rond de Oude Dokken in Gent geldt al bijna als een klassiek exemplaar van deze mogelijkheden, maar pioniers genoeg om de toekomstklokken te doen luiden.

Dergelijke evoluties geven vooral een gediversifieerd beeld van 'de ontwikkelaar'. De klassieke private ontwikkelaar staat plots niet alleen in de markt van het collectieve vastgoed. Een resem nieuwe stakeholders, potentiële partners, collega's, of zelfs concurrenten die eveneens 'ontwikkelaars' zijn, betreden het terrein. Hieronder vallen ook de stadsontwikkelingsbedrijven, studie- en coördinatiebureaus, (semi-)publieke grondeigenaars zoals de kerkfabriek, bewonersverenigingen, gespecialiseerde vastgoedadviseurs en makelaars en een reeks aan architecten, aannemers en bouwfirmas met een specialisatie in verbouwingen, renovaties of co-housing.

Evolutie in de vastgoedsector – les extrêmes se touchent?

Het is duidelijk dat er in de marge wat beweegt en dat uit een aantal initiatieven een praktijkervaring ontstaat. Dat deze verder gecultiveerd, gevoed en zelfs structureel ondersteund moeten worden, staat uiteraard buiten kijf. Er is zeker nood aan een hulppakket van aangepaste regels, flexibel beleid, financiële zekerheid, etc. om de voorlopers uit de marginale sfeer te trekken. Maar verandert er ook wat aan de woonwensen van de gemiddelde Vlaming? Ontstaat daar opening voor gemeenschappelijke ruimten en het gemeenschappelijk gebruik en beheer ervan? Voor een collectiever wonen, voor wonen op een 'erf' in plaats van op een 'kavel'? Zelfs uit onderzoek van Matexi (2014) - één van de bouwgi-giganten van Vlaanderen - blijkt dat dit schoorvoetend het geval is. Het delen van een gemeenschappelijke tuin, naast een

kleinere private tuin, wordt door een groot deel van de Vlamingen als een mogelijkheid beschouwd. Mager? Het is een begin.

Collectiever bouwen en wonen moet in elk geval meer mainstream worden. Er moeten heldere, integrale en ook marktconforme oplossingen worden gepresenteerd en ontwikkeld om zo het delend wonen uit de perceptie van 'anders' en 'alternatief' te halen. Door het marktinzicht en de investeringskracht van de 'klassieke' vastgoedsector te combineren met de maatschappelijke insteek van de 'alternatieve' ontwikkelaars ontstaat dan wellicht vuurwerk.

BRV+

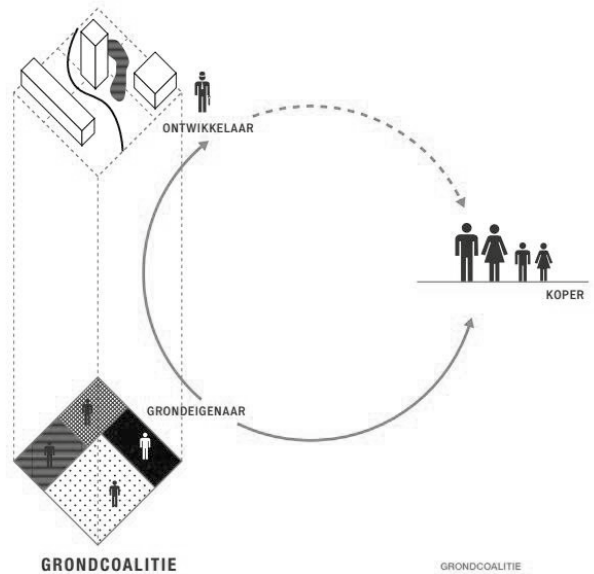
Om de gemiddelde Vlaming ervan te overtuigen dat hij of zij een zelfde woonkwaliteit kan halen in een collectief project als op een eigen perceel, zal meer nodig zijn dan een Vlaams beleidsplan. Het BRV is een nobel plan, maar haar doelen worden niet alleen door een deel van de vastgoedsector tegengewerkt maar ook door een heel landschap van normen, regels en wetten dat doordrongen is van een individualistische bouw- en wooncultuur. Het is dus te verwachten dat alle initiatiefnemers van gemeenschappelijke projecten en gegroepeerde ontwikkelingen binnen dit landschap met verschillende obstakels geconfronteerd worden. Een voorbeeld is de regeling in het Burgerlijk Wetboek omtrent lichten en zichten. Deze beschermt de privacy en rust van individuele eigenaars. In

Er moeten heldere, integrale en ook marktconforme oplossingen worden gepresenteerd en ontwikkeld om zo het delend wonen uit de perceptie van 'anders' en 'alternatief' te halen

collectieve concepten is het vaak niet mogelijk om ruimtelijk en architecturaal aan deze regelgeving te voldoen, maar is het ook meestal niet nodig wegens een communicatievere relatie tussen de eigenaars. Een ander voorbeeld zijn de oppervlakenormen voor woningen en appartementen of de parkeernormen uit gemeentelijke verordeningen. Deze leggen minimumoppervlaktes vast per woning, wat regelrecht ingaat tegen het efficiënter plaatsgebruik binnen een collectief project. Hier probeert men een winst te behalen uit het gemeenschappelijk gebruik van ruimte, gecombineerd met een compacte woning, wat bij minimumnormen per wooneenheid verloren gaat.

Als het BRV werkelijk impact wil hebben moet de Vlaamse overheid ten eerste het kluwen van regelgevingen op elkaar afstemmen, ten tweede kansen en aanzetten creëren voor vastgoedinvesteerdere, en ten derde een regierol opnemen in het opzetten en begeleiden van deze projecten met een hogere complexiteitsgraad.

Hierin past een slimme vorm van publieke grondregie waarbij het arsenaal van publieke instrumenten op een gecoördineerde manier wordt ingezet om ruimtelijk rendement te zoeken, speculatieve eigendomsstructuren te dynamiseren en kansen te creëren voor ontwikkelaars die een vorm van collectiviteit zoeken. De wet op mede-eigendom, verkavelingsvoorschriften, verhandelbare



Nieuwe coalities voor het wonen, Coalitievorming eigenaars en ontwikkelaar tot een collectieve visie voor verkoop. Bron: Trans, Something Fantastic, Monadnock, Marleen Goethals (2014): Pilotproject collectief wonen – Nieuwe coalities voor het wonen, Schorvoort. BWMSTR.

grondrechten, de verkoop van overheidspatrimonium... noem maar op, het moet misschien allemaal op de schop in functie van meer ruimtelijk rendement. Er moeten meer innovatieve, en vooral lichtere, snellere, meer intelligente vergunningsprocedures en fiscale regimes komen voor projecten die een ho(o)g(er) ruimtelijk rendement opleveren. Er moeten middelen gezocht worden om de ontwikkelende partijen – uit welke hoek ze ook komen – meer armslag te geven – in samenwerking met een positief ondersteunende overheid die actief mee op zoek gaat naar op maat gemaakte oplossingen en benaderingen. Een dergelijke openheid tot slimme allianties tussen de overheid en de ontwikkelende vastgoedsector kan de + zijn van een nieuw BRV.

Conclusie

Het is een evidentie dat in tijden van klimaatbewustzijn, veranderende demografische samenstellingen, collectieve verlangens en andere maatschappelijke (r)evoluties, de manier hoe de ruimte wordt gepland en ontwikkeld, wordt herbedacht. Hoe deze planning eruit moet zien, is dat niet. Het is alleszins een denkproces, waar meer actoren dan louter beleidsmakers bij betrokken moeten zijn. Een proces dat in- en uitzoomt tussen wat er in de vastgoedmarkt ontwikkelt, wat er gewenst is op maatschappelijk niveau en hoe het beleid dit kan sturen en steunen. Om tot een BRV te komen dat de lasten tot herontwikkeling van de ruimte naar een hoger rendement verdeelt is er uitgebreid onderzoek nodig naar de werking van enkele pioniers. Daarbij moet er gestreefd worden naar een constructief debat over de drempels tot 'ontkaveling' binnen zowel de klassieke als de nieuwe ontwikkelaarswereld. De welwillendheid van de sector en van de modale Vlaming is hierin groeiende en het is aan de overheid om van dit momentum gebruik te maken en haar regierol hierin op te nemen.

Geert Haentjens (geert@gharp.be) projectontwikkelaar met zoektocht naar stedelijk en maatschappelijk rendement. **Simon Lox** (simon.lox@outlook.com) onafhankelijk onderzoeker in sociaal-ruimtelijke kwesties.