

WOUTER NEVEN, VASTGOEDADVOCaat

'BETONSTOP MAG KLEINE DORPEN NIET DOEN VERDWIJNEN'

De betonstop verplicht steden en dorpen hun vergunningsbeleid te heroriënteren, voorspelt vastgoedadvocaat Wouter Neven. Vooral verkavelingen in kleinere Limburgse steden worden moeilijk. De dorpen kunnen de leegloop vermijden met kleine projecten. HANS BROCKMANS, FOTOGRAFIE DEBBY TERMONIA

Wouter Neven, partner van het advocatenkantoor Lydian, is een van de leidende vastgoedjuristen van het land.

De Limburger treedt bijvoorbeeld op voor de stad Brussel in het dossier van het Ghelamco-voetbalstadion en adviseerde Nike bij de uitbreiding van zijn distributiecentrum in Laakdal. De Limburger is actief vanuit het kantoor in Brussel, en sinds 2015 ook uit Hasselt.

Vlaanderen wil tegen 2025 nog slechts 3 hectare vrije ruimte per dag vrijgeven voor nieuwe woningen. Vanaf 2040 wordt geen vierkante meter extra bebouwd. Van de 72.000 hectare ruimte die bestemd is voor uitbreiding, wordt maar 24.600 hectare ingezet als woongebied. Limburg staat vandaag bekend als de provincie met de goedkoopste bouwgronden van Vlaanderen, maar dreigt extra getroffen te worden door de bouwstop. Het is immers een provincie met weinig grote steden, waar inbreiding de norm wordt.

Komt door de betonstop een einde aan Limburg als provincie waar nog goedkoop gebouwd kan worden?

WOUTER NEVEN. "Zo'n vaart zal het niet lopen. Er is een lange overgangstermijn. De sector van het residentiële vastgoed moet zich wel aanpassen. Dat kan door bestaande woningen te optimaliseren of een ander soort gebouwen aan te bieden. De grond wordt door de beperking van de woonuitbreiding duurder, zodat promotoren kleinere eenheden zullen ontwikkelen.

"Ik denk niet dat gezinnen in Hasselt in een appartement van 55 vierkante meter willen wonen, zoals in Parijs. Appartementen van 130 vierkante meter zullen wel zeldzaam worden. Dat geldt ook voor de bouw van grotere, alleenstaande huizen. Vlamingen zijn het gewoon veel privéruimte te hebben, maar dat wordt over tien tot twintig jaar moeilijker. Kleinere woningen beantwoorden ook aan een gewijzigde vraag. Volgens het Federaal Planbureau zal tegen 2061 de helft van de Belgen alleenstaand zijn. Dat vergt een ander woningaanbod."

Een groot deel van die alleenstaanden zijn bejaarden. Kan het aanbod aan seniorenflats de vraag volgen in Limburg?

NEVEN. "Ik denk van wel. Er worden in heel de provincie massaal seniorenflats op de markt gebracht. Ik vrees voor een overaanbod. Wanneer de piek van de vergrijzing is bereikt, zal de vraag naar zorgvastgoed dalen. Daarom wordt bij de vergunning het best vastgelegd dat het project over twintig of dertig jaar op een vrij eenvoudige manier moet kunnen worden omgebouwd tot gewone appartementen. Bestaand vastgoed moet kunnen worden aangepast aan nieuwe noden.

"De privésector doet dat al. Bedrijven houden er nu bij het concept van hun gebouwen al vaak rekening mee dat ze die ooit misschien moeten verkopen of een nieuwe bestemming geven. Ook dat past in de filosofie van de betonstop. Een gezin dat vandaag een woning koopt, zal er echter minder rekening ➤

"Ik denk niet dat gezinnen in Hasselt in een appartement van 55 vierkante meter willen wonen, zoals in Parijs"



WOUTER NEVEN
"Ik vrees voor een
overaanbod aan
seniorenflats."

➤ mee houden dat die ooit een tweewoonst kan worden. In Nederland speelt de multifunctionaliteit zeer sterk. Kantoorgebouwen worden zo gebouwd dat ze ooit appartementsblokken kunnen worden. Dat lijkt me een zeer goed idee.”

Welke gevolgen zal de betonstop hebben in Limburg?

NEVEN. “Hasselt blijft wel de centrumstad bij uitstek, maar de betonstop zal het stadsbestuur verplichten een rationeler vergunningsbeleid te ontwikkelen en goed na te denken waar bouwen nog mogelijk is. Binnen de kleine ring zijn de mogelijkheden nu al beperkt, maar tussen de kleine en de grote ring is er nog ruimte. In Hasselt zijn sowieso geen grote nieuwe woonwijken in het genre van Ekkelgarden en het Cederpark in de buurt van het station meer mogelijk.

“Hasselt heeft de vastgoedontwikkeling goed aangepakt, door het vergunningsbeleid zeer voorzichtig en in fases te laten verlopen. De Kanaalkom ontwikkelt zich zo tot een alternatieve wijk, met een gezonde mix van woningen en winkels, ruim voorzien van ondergrondse parkings. De ontwikkelaars hebben hun verstand gebruikt om oververhitting te vermijden. De stad heeft stap voor stap de stadskankers weggevoerd door doelbewust vergunningen toe te staan. Enkel in de buurt rond het station is er nog werk aan de winkel. “Zeker voor kleinere steden zoals Bilzen, Sint-Truiden, Tongeren en Genk heeft de betonstop gevolgen. De verkavelingen zullen afnemen. De gemeenten zullen hun kernen versterken. Er is misschien nog plaats voor een nieuw appartementsblokje, maar ik denk dat er vooral herontwikkelingen zullen gebeuren.”

Dreigt er geen leegloop in kleine dorpen, als er niet meer mag verkaveld worden?

NEVEN. “Ik denk dat er vooral een einde zal komen aan de kleine verkavelingen

langs de grote wegen, en dat is maar goed ook. In de kernen van kleine dorpen kunnen er nog kleine projecten worden toegelaten. Het bestuur kan kwalitatieve huisvesting aanbieden door grotere gebouwen een nieuwe bestemming te geven. Ik hoop dat die kleine dorpjes blijven bestaan, want ze zijn karakteristiek voor streken zoals Haspengouw.”

Hoe ziet u de prijzen van het Limburgse vastgoed evolueren?

NEVEN. “In kleinere steden blijven de prijzen relatief bescheiden. Er zijn weinig grote projecten. De mensen nemen er ook meer de tijd om een appartement te zoeken. Streken die goed verbonden zijn door openbaar vervoer en autowegen kunnen nog floreren. De vernieuwing van het Klaverblad in Lummen is dus een opsteker. “Het noorden van Limburg heeft zijn charmes, maar de ontsluiting is een reëel probleem. Enkel mensen met een lokale job kopen er een woning. Veel industrie is er niet. De villamarkt is er ook in elkaar gestuikt, nu de Nederlandse fiscale vluchtelingen er wegtrekken. Hetzelfde zien we aan de Maaskant.

“Hasselt is dan weer erg duur. Appartementen van 4000 tot 4500 euro per vierkante meter zijn geen zeldzaamheid. Weinig mensen kunnen tegen die prijs een appartement van 100 vierkante meter kopen, met als gevolg dat de units kleiner en kwalitatiever worden. In Hasselt is het niet abnormaal dat op de eerste verkoopdag al een derde van de appartementen verkocht is. Iedereen wil er wonen. De kopers zijn dikwijls wat oudere koppels, die hun energielurpende en dure woning van de jaren zestig of zeventig beu zijn. Ze willen graag een koffie drinken in het stadscentrum, waar ze met plezier een appartement kopen.”

Wat zal gebeuren met hun oude woningen, die dikwijls aan renovatie toe zijn?

NEVEN. “Het bestand van oude woningen wordt een probleem. Ik verwacht dat de prijs stilaan evolueert naar de prijs van de grond, of nog minder als je de afbraakkosten meetelt. Afbreken en heropbouwen tegen een btw-tarief van 6 procent lijkt me dé formule om dit patrimonium op te waarderen. In bepaalde stadswijken gebeurt dat al, maar misschien wordt die formule het best algemeen toegepast. Nu zijn er heel wat promotoren die hun ontwikkelingen artificieel aanpassen om toch maar aan de toetssteen voor die 6 procent btw voor renovatie te voldoen. Een verlaagde btw kan er ook toe leiden dat het aanbod in die oude wijken met alleenstaande woningen in een snel tempo wordt uitgebreid.”

Als de wet dat tenminste toelaat.

NEVEN. “Dat is een probleem. Er is nood aan wetgevende vernieuwing. In veel wijken staan oude, alleenstaande woningen die erg moeilijk verkocht kunnen worden. Weinig gezinnen krijgen een nog te renoveren woning van 400.000 euro gefinancierd. Vroeger kwamen de ouders tussenbeide, maar die tijd lijkt voorbij. Ontwikkelaars zouden die oude woningen moeten kunnen optimaliseren of ze afbreken en herbouwen met meerdere units, die ze aanbieden tegen pakweg 200.000 euro. “Stedenbouwkundige voorschriften verhinderen echter dat dat soort woningen omgebouwd wordt tot tweegezinswoningen. Men zou de verkavelingsvergunning moeten kunnen aanpassen. Kangoeroewoningen staat men soms al toe, maar daar is weinig vraag naar. Stel dat een ontwikkelaar erin slaagt een optie te krijgen op twintig van die woningen. Voor zo'n wat groter project moeten de verkavelingsvoorschriften worden aangepast met de goedkeuring van de andere buurtbewoners in die verkaveling. Dat is aartsmoeilijk, omdat die de werken en de bijkomende verkeersdrukte niet zien zitten.

“De administratie en de kabinetten zijn bezig met studies om zo'n opsplitsing te vergemakkelijken. Zo'n administratieve versoepeling vergt echter politieke moed, omdat bij de kiezers in de wat betere wijken tegenstand zal ontstaan.”

“Zeker voor kleinere steden heeft de betonstop gevolgen. De verkavelingen zullen afnemen”