

De vele gezichten van de woningmarkt

PETER VERMEULEN [I.R. ARCHITECT / RUIMTELIJK PLANNER STRAMIEN CVBA]
MARC MARTENS [ARCHITECT-RUIMTELIJK PLANNER, BUREAU VOOR ARCHITECTUUR & PLANNING]

Is een vastgoedcrisis in Vlaanderen nog te vermijden? Als er niet snel een vernieuwend en daadkrachtig ruimtelijk woonbeleid komt, dreigen er in ieder geval ook hier Spaanse toestanden. Een en ander heeft te maken met verschillende percepties van de Vlaamse woningmarkt die niet blijken te stroken met de becijferbare realiteit. We zetten ze hier even op een rijtje.

Het Vlaamse ruimtelijk woonbeleid beleeft moeilijke tijden. Het ruimtelijk structuurplan uit 1997 had nog de ambitie om de suburbanisatie af te remmen door een 'gedeconcentreerde bundeling' van activiteiten en het 60/40 beleid¹. Maar dat beleid is nadien systematisch afgezwakt door herinvoering van uitzonderingsmaatregelen en systematische deregulering. Het grond- en pandendecreet werd juridisch gekel- derd. Bovendien blijkt het ruimtelijke beleidsinstrumentarium op zich erg omslachtig (langdurige afbakeningsprocessen, overdadig gespecificeerde uitvoeringsplannen). Het Groenboek, door de vorige Vlaamse regering opgemaakt als voorbereiding op het nieuwe 'Beleidsplan Ruimte Vlaanderen', kondigt op dat vlak wel een 'slimme transformatie' aan, maar eigenlijk weet (nog) niemand waar die slimmigheid effectief om draait. Toen minister Muyters in het Vlaams parlement sug- gereerde dat eigenaars van gronden die verder van de kernen afgelegen zijn meer zouden moeten betalen, scheelde het niet veel of hij werd met pek en veren besmeurd naar buiten gedragen. Met toverbegrippen als subsidiariteit, decentralisatie en ontvoog-

ruimtelijk beleid lopen ondertussen goedbedoelde, maar nau- welijks structurele initiatieven: pilootprojecten collectief wonen, de verdichting van de 20ste-eeuwse gordel, een oproep van de Vlaamse Architectenorganisatie voor hogere woontorens... Het is nochtans zonneklaar dat Vlaanderen zijn verantwoorde- lijkheid niet kan ontwijken. Alles wijst erop dat de woningmarkt op de rand van een structurele crisis staat, al lijkt niemand dat te willen onderkennen. Als de overheid niet dringend ingrijpt, staan ons niets minder dan Spaanse toestanden en collectieve verarming te wachten.

De virtuele planologische woonmarkt

Met de regelmaat van een klok, meestal in de aanloop naar Bati- bouw, wordt ons ingepeperd hoe schaars en onbetaalbaar bouw- grond wel niet geworden is. Die berichtgeving in de media gaat echter voorbij aan de realiteit, zoals blijkt uit volgende cijfers. Het Gewestplan bakt de woongebieden/woonuitbreidingsgebie- den juridisch af. Algemene en bijzondere plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen en (al dan niet vervallen) verkavelingsvergunningen concretiseren dit. Exacte cijfers zijn moeilijk te vinden, al geven uiteenlopende schattingen toch een vrij duidelijk beeld. Volgens VRIND² waren er in 2014 in deze gebieden nog bijna 300.000 percelen bouwgrond ter beschikking, met een totale oppervlakte van meer dan 40.000 ha. Als dit aanbod zou worden ingevuld tegen de gangbare dichtheden van 15 en 25 woningen/ha zouden er volgens Loris³ nog meer dan

ding lijkt de Vlaamse overheid de verantwoordelijkheid door te willen schuiven naar de steden en gemeenten, alsof de woonmarkt haar probleem niet is, maar een louter lokale aangelegenheid. De betutteling moet stoppen, klinkt het dan. In de luwte van dit

¹ 60 procent van nieuw te bouwen woningen in stedelijk gebied, 40 procent in het buitengebied

² Vlaamse Regionale Indicatoren

³ Loris I. (2011), 'Woonaanbod in Vlaanderen: analyse van het register van onbebouwde percelen en gemeentelijke woonprogrammatie', Ruimte en Maatschappij, jg 2, nr 4

ALS DE OVERHEID
NIET DRINGEND
INGRIJPT, STAAT
ONS COLLECTIEVE
VERARMING TE
WACHTEN.

Stevent Vlaanderen af op een

VASTGOED

CRISIS