nieuws

Bouwshift kost minstens 12,5 miljard euro

nieuws

De bouwshift van de regering-Jambon, de grote hertekening van het Vlaamse landschap, is onbetaalbaar én onrechtvaardig. Zo zou de kostprijs minimum oplopen tot 12,5 miljard euro. Tot die conclusie komen verschillende experts in De Morgen en Het Laatste Nieuws. Het instrumentendecreet dat de vergoeding voor de ruimtelijke wijziging van eigendommen moet regelen, wordt daarom in vraag gesteld. Ook Boerenbond ziet dat het nieuwe instrumentendecreet de deur openzet naar een reeks van “ongewenste ontwikkelingen”.

2 MAART 2020 – LAATST BIJGEWERKT OM 14 SEPTEMBER 2020 14:53



De bouwshift van de regering-Jambon, de grote hertekening van het Vlaamse landschap, is onbetaalbaar én onrechtvaardig. Zo zou de kostprijs minimum oplopen tot 12,5 miljard euro. Tot die conclusie komen verschillende experts in De Morgen en Het Laatste Nieuws. Het instrumentendecreet dat de vergoeding voor de ruimtelijke wijziging van eigendommen moet regelen, wordt daarom in vraag gesteld. Ook Boerenbond ziet dat het nieuwe instrumentendecreet de deur openzet naar een reeks van “ongewenste ontwikkelingen”.

Elke dag verdwijnt in Vlaanderen zes hectare open ruimte. De Vlaamse regering wil dit al langer een halt toe roepen, want als het zo verdergaat, blijft er straks niets meer over. En die open ruimte is cruciaal om overstromingen en de uitputting van de natuur een halt toe te roepen. Daarom besliste Vlaanderen om de ruimtelijke plannen uit de jaren ‘70 grondig te hertekenen. Eerst moest dit gebeuren onder de naam ‘betonstop’, maar dat woord was intussen zo beladen geworden dat de nieuwe regering besloot om voortaan te spreken over een ‘bouwshift’, een soort betonstop-light.

Het doel blijft hetzelfde: tegen 2040 die zes hectare per dag herleiden tot nul. Dat betekent dat wat nu als bouwgrond staat ingekleurd, straks mogelijk natuur- of landbouwgebied wordt. Naast de nieuwe naam, moet ook een betere vergoeding de maatregel enigszins verteerbaar maken voor de Vlaming, wiens bouwgrond heilig is. Maar daarvoor moet de regering Jambon I dus wel diep in de portefeuille tasten.

Wie straks niet meer mag bouwen op zijn grond, zou 100 procent van de marktwaarde krijgen als compensatie. Fors meer dan in de oude regeling, waarbij je recht had op 80 procent van de oorspronkelijke aankoopwaarde. In totaal zou het gaan om 12,5 miljard euro in plaats van 5 miljard. Tenminste: als de terugbetaling wordt beperkt tot gronden die op minder dan 50 meter van een weg liggen. Als de meer afgelegen stukken grond óók aan 100 procent worden vergoed, kan het bedrag oplopen tot 30 miljard.

Specialisten plaatsen ook vraagtekens bij de rechtvaardigheid. Niet alleen komen de kosten deels terecht bij de gemeenten, vele miljarden dreigen ook naar grootgrondbezitters te vloeien. De helft van de bouwoppervlakte is van mensen die meer dan één eigendom hebben, 14 procent is zelfs in handen van personen met 10 of meer percelen. Experts vragen zich af of er geen bovengrens moet komen. “Anders geef je een smak publiek geld om niet te bouwen. Geld dat misschien beter geïnvesteerd wordt in openbaar vervoer of het versterken van dorps- en stadskernen”, meent professor ruimtelijke planning Tom Coppens (UAntwerpen).

Naast de kostprijs van de bouwshift worden ook vragen gesteld over het wettelijk kader dat dit allemaal moet regelen, het zogenaamde instrumentendecreet. Dat werd vlak voor Nieuwjaar goedgekeurd, maar tijdens een hoorzitting in de Commissie Ruimtelijke Ordening wezen experten erop dat het juridisch vol gaten zit en te complex is.
Ook Boerenbond hekelt het ruimtelijk beleid dat de Vlaamse regering heeft uitgestippeld. “De ambitieuze ambities van het ‘Beleidsplan Ruimte Vlaanderen’ blijven louter ambitieuze ambities. Sterker nog, in de praktijk is zelfs het tegenovergestelde aan de gang en is het ruimtebeslag verder toegenomen tot 7,33 hectare per dag”, aldus Boerenbondvoorzitter Sonja De Becker in een opiniestuk in De Morgen.
Ook het ‘convenant-contract’, een nieuw instrument in het instrumentendecreet, is kop van Jut. “Met dit convenant-contract wil de Vlaamse regering inzetten op het reconversievraagstuk van vrijkomende hoeves in agrarische gebieden of parkgebieden. Helaas wordt enkel ingezet op één aspect van een complexe problematiek, namelijk de verruiming van de zonevreemde functiewijzigingen voor meergezinswoningen en zonevreemde activiteiten. Dit zet de deur open voor een resem ongewenste ontwikkelingen zoals het verlies van open ruimte, de verstedelijking van het platteland, de verhoogde prijsdruk op landbouwgrond, klachten van neo-plattelanders wier ‘rust’ verstoord of neus beledigd wordt door de werken van de boer, enz.”, somt De Becker op.
Volgens Boerenbond bewijzen de cijfers dat zonevreemde activiteiten op het platteland al schering en inslag zijn en dat ze een bedreiging vormen voor de activiteiten die wél thuishoren op het platteland. Vandaag wordt zo’n 15 procent van het agrarisch gebied ingenomen door zonevreemde bewoning en economische activiteiten. In Antwerpen is er zelfs sprake van een dramatische 30 procent zonevreemd gebruik van agrarisch gebied. “Vlaanderen, dat tot een van de vruchtbaarste regio's van Europa behoort, dreigt haar open ruimte verder kwijt te spelen indien niet op korte termijn concrete maatregelen worden genomen om het zonevreemd gebruik in de nog schaarse open ruimte aan banden te leggen”, meent voorzitter De Becker.
Zij vindt het niet kunnen dat de eigenheid en de charme van het Vlaamse platteland verder te grabbel wordt gegooid doordat het de politiek ontbreekt aan een globale visie en aanpak rond vrijkomende gebouw in openruimtegebieden. “Men moet durven stellen dat functieloze en verwaarloosde plattelandsgebouwen het best worden gesloopt om te vermijden dat ze worden verbouwd of herbouwd en een ongewenste zonevreemde invulling zouden bekomen”, klinkt het. Boerenbond vindt dat de eigenaars dienen vergoed te worden voor het verlies aan kapitaal via een flankerend beleid.
Daarnaast is het voor de Boerenbondvoorzitter ook absoluut noodzakelijk dat er een breder beleid inzake vrijkomende hoeves wordt uitgewerkt. “Dat moet ervoor zorgen dat voor landbouw geschikte locaties en de omliggende landbouwgronden in landbouwhanden komen én ook blijven. Momenteel komen startende landbouwers op de vastgoedmarkt al te vaak in concurrentie met andere, veel kapitaalkrachtigere, actoren die in vrijkomende hoeves heel wat mogelijkheden zien. Helaas wordt momenteel niet ingezet op de ontwikkeling van een sloopbeleid of op een beleid rond agrarische brownfieldontwikkeling”, weet De Becker.
De Vlaamse regering lijkt oren te hebben naar de opmerkingen die onder meer tijdens de hoorzitting in de Commissie Ruimtelijke Ordening werden geformuleerd. Minister van Omgeving Zuhal Demir (N-VA) laat weten dat de stemming van het decreet in het parlement, gepland voor deze week, wordt uitgesteld.

Bron: De Morgen

Beeld: ILVO_Anna Verhoeve

VILT vzw
Bd Simon Bolivar 17
1000 Bruxelles

Contact
M • info@vilt.be

Volg ons op:
screenreader.visit us on our facebook page: https://www.facebook.com/vilt.nieuws/
screenreader.visit us on our linkedin page: https://www.linkedin.com/company/vilt-vzw/
screenreader.visit us on our instagram page: https://www.instagram.com/vilt.nieuws
screenreader.visit us on our x page: https://x.com/vilt_nieuws
screenreader.visit us on our bluesky page: https://bsky.app/profile/viltnieuws.bsky.social

© 2026 VILT vzw, all rights reserved |