**Waarom de bouwshift voor nieuwe woningen niet ambitieus is: een kleine rekenoefening**

Why a building shift for new houses is not ambitious : a small calculation

Tom Coppens, Guy Vloebergh, Hans Leinfelder & Pascal De Decker

Over de auteurs

Tom Coppens en Guy Vloebergh zijn verbonden aan de Universiteit Antwerpen, Afdeling Stedenbouw en Ruimtelijke Planning – Onderzoeksgroep voor Stadsontwikkeling; Hans Leinfelder en Pascal De Decker zijn verbonden aan de KU Leuven, Departement Architectuur – onderzoeksgroep P.PUL

About the autors

Tpom Coppens & Guy Vloebergh are at the University of Antwerp, Department of Urban design and Planning; Hans Leinfelder en Pascal De Decker are at the KU Leuven, Department of Architecture.

Contact: tom.coppens@uantwerpen.be

**Wat is de bouwshift**

De bouwshift – ook wel eens de betonstop genoemd - is het voornemen van de Vlaamse Regering om tegen 2040 geen extra ruimtebeslag in te nemen. Het ruimtebeslag omvat de ruimte die gebruikt wordt voor menselijke activiteiten. Het omvat dus zowel verharde oppervlaktes (ongeveer de helft) en niet verharde oppervlaktes zoals tuinen, parken en sportterreinen.

Er bestaan verschillende indicatoren en meetmethoden voor het ruimtebeslag. De meest correcte en internationaal aanvaarde is de meting van het ruimtebeslag op basis van landgebruikskaarten in 2013 en 2016. Daaruit blijkt dat het ruimtebeslag in 2016 voor geheel Vlaanderen 450.229 Ha bedraagt (Poelmans et al., 2016).

Hoewel er geen concreet stappenplan bestaat, suggereert de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte dat het dagelijks bijkomend ruimtebeslag lineair zou moeten afnemen van ongeveer 6Ha per dag naar 0 Ha per dag in 2040, met een tussentijds doel van 3 Ha per dag in 2025 (Departement Omgeving, 2018). Indien we ruwweg aannemen dat de betonstop of bouwshift was ingegaan vanaf 2016, kunnen we schatten dat er vanaf 2020 nog maximaal 18 250 Ha ruimtebeslag kan bijkomen[[1]](#footnote-1).

**Wat is de implicatie naar het ruimtebeslag voor wonen?**

Het ruimtebeslag voor wonen bedraagt in 2016 ongeveer 39% van het totale ruimtebeslag (Poelmans et al., 2016). Wanneer dat aandeel gelijk zou blijven, zou er verhoudingsgewijs nog ongeveer 7120 Ha bijkomend ruimtebeslag voor woonfuncties mogen aangesneden worden (39% van 18 250 Ha).

**Hoeveel woningen moeten we bouwen tegen 2040?**

Prognoses geven aan dat het aantal gezinnen tussen 2020 en 2040 zal toenemen met 288.000 (Duyck et al., 2020). Het zullen vooral kleine gezinnen zijn die er bij komen. Haast driekwart van de nieuwe gezinnen tussen 2020 en 2040 bestaat uit eenpersoonshuishoudens. Gezien er iets meer woningen zijn dan gezinnen door het aantal tweede verblijven, kunnen we een totale woningbehoefte schatten op 325.000 bijkomende woningen (aan 113% van het aantal gezinnen).

**Hoeveel woningen kunnen we bouwen in het bestaand ruimtebeslag ?**

Een deel van de nieuwe woningen kan binnen het bestaande ruimtebeslag gerealiseerd. Abstractie makend van de duurzaamheid ervan, wordt volgens de huidige cijfers elke gesloopte woning vervangen door gemiddeld 2,2 nieuwe woningen (Pisman et al., 2018). Per jaar zijn er ongeveer 4.000 bouwaanvragen voor sloop en herbouw, wat dus, rekening houdend met een netto toename van 1,2 woningen per bestaande woning neer komt op een toename van 4.800 woningen per jaar binnen het bestaande ruimtebeslag. Op een termijn van 20 jaar worden zo 96.000 woningen binnen het bestaand ruimtebeslag bijgebouwd aan het huidige tempo. Het saldo van 229.000 woningen zou dus nieuw ruimtebeslag vergen (325.000- 96.000). Wel dienen we op te merken dat niet alle verdichtingsprojecten op de juiste plek komen, met een goede ontsluiting op het openbaar vervoer en met voldoende voorzieningen in de nabijheid.



Figuur : Evolutie sloop)herbouw, bron (Vlaams energieagentschap, 2019)

**Hoeveel ruimte voor wonen hebben we nu nodig buiten het bestaande ruimtebeslag?**

Gerekend aan weinig ambitieuze (*business as usual*) gemiddelde referentiedichtheden voor nieuwe projecten van 25 woningen per hectare hebben we ongeveer 9.000Ha (229.000/25) bijkomend ruimtebeslag voor het wonen nodig. Rekenen we aan een meer ambitieuze dichtheid van 40 woningen per hectare dan komen we slechts op 5.700 Ha, een stuk minder dan het nog resterende aan te snijden aanbod (7120 ha) in het scenario bouwshift. Gezien het nieuwe aanbod vooral voor kleine gezinnen wordt gebouwd zijn deze hogere dichtheden niet onredelijk.

Deze berekeningen gaan uit van het bestaande sloop-herbouw ritme. Dat is weinig realistisch, gezien de recente stijging over de laatste jaren in het aantal vergunningen (zie figuur 1), die inspelen op een demografische gezinsverdunning. Er zal dus wellicht meer verdicht worden binnen het bestaande ruimtebeslag, waardoor er nog minder nood is aan het aansnijden van de open ruimte. Indien we volledige binnen het bestaande ruimtebeslag zouden blijven, en geen ruimtebeslag zouden creëren, zijn er gemiddeld jaarlijks 13.500 sloop en herbouw projecten nodig.

**Implicatie voor het bestaande juridische aanbod**

Het Departement Omgeving van de Vlaamse overheid schat het bestaande juridische aanbod aan onbebouwde gronden op ruim 43.000 Ha (Departement Omgeving, 2020). Dit zijn de nog niet bebouwde woongebieden en de nog niet-ontwikkelde woonuitbreidingsgebieden. Bij het betonstop scenario zou er slechts 7120 Ha nodig zijn. In een haalbaar en iets ambitieuzer scenario hebben we zelfs maar de helft nodig (4.525Ha). Er zou dus minstens 35.880 Ha onbebouwd moeten blijven.

**Financiële implicaties**

Het mag duidelijk zijn uit het bovenstaande dat er voor de komende periode van 20 jaar een zeer groot overaanbod bestaat aan juridisch bestemde gronden voor het wonen. De kans dat al deze gronden ontwikkeld geraken voor 2040 is binnen de huidige gezinsprognoses nagenoeg onbestaande. Maar ondanks het overaanbod dalen de grondprijzen niet. Dat komt omdat de grondeigenaars steeds kunnen speculeren op hogere marktprijzen in de toekomst. De gronden komen daarom maar met mondjesmaat op de markt. Tegelijk betekent het dat deze gronden slechts waarde hebben indien er een eeuwig bouwrecht kan worden gegarandeerd. Het overaanbod zou pas tot een prijsdaling leiden indien er een vervaldatum op het bouwrecht zou staan. Het was geenszins de bedoeling van de opstellers van de gewestplannen en de wet op de stedenbouw om eeuwigdurende rechten toe te kennen via bestemmingsplannen. De gewestplannen werden maar opgesteld voor 10 jaar, maar zijn ondertussen al bijna 50 jaar oud.

**Conclusies**

1. De betonstop tegen 2040 komt in de buurt van het *business as usual* scenario en is helemaal niet ambitieus. Tegen het huidige sloop en herbouw tempo is het mogelijk om zonder enige inspanning de doelstellingen te bereiken, weliswaar niet altijd op de juiste plaats. Er is daarom een bijzondere aandacht nodig voor de kwaliteit van de verdichting.
2. Een ambitieuzer scenario impliceert het stimuleren van sloop en herbouw binnen het bestaande ruimtebeslag. Het is zelfs niet onmogelijk om de betonstop nu al in te voeren indien het tempo van sloop en herbouw kan verdriedubbeld worden. Dat is niet ondenkbaar omdat het tempo op 3 jaar al verdubbeld is (2015-2018).
3. Fiscale maatregelen die nieuwbouw afremmen en sloop en herbouw stimuleren zijn wellicht haalbaarder dan grootschalige planschadeoperaties en herbestemmingen, alleen zouden deze een gebiedsgerichte toepassing moeten krijgen. Wellicht is een combinatie van beide (met bv verval van gewestplan voor onbebouwde percelen na 2040) aan te bevelen.
4. De huidige marktwaarde van de gronden wordt in stand gehouden door een fictief “eeuwigdurend” ontwikkelingsrecht van de grondeigenaars. Dat eeuwigdurend recht is niet redelijk in functie van nieuwe inzichten en uitdagingen. Het is ook niet redelijk om herbestemmingen van wonen naar open ruimte te vergoeden aan de huidige marktwaarde.
5. Voor andere functies (bedrijventerreinen, recreatiegebieden, gemeenschapsvoorzieningen,…) in het ruimtebeslag moet een soortgelijke oefening gebeuren.

**Bronnen**

Departement Omgeving. (2018). *Beleidsplan Ruimte Vlaanderen: Strategische visie*. Departement Omgeving, Afdeling beleidsontwikkeling en juridische ondersteuning. Planning.

Departement Omgeving. (2020). *Onbebouwde percelen*. https://omgeving.vlaanderen.be/onbebouwde-percelen

Duyck, J., Paul, J.-M., & Vandresse, M. (2020). *Demografische vooruitzichten 2019-2070. Actualisering in het kader van de COVID-19 pandemie*. Federaal Planbureau. https://statbel.fgov.be/nl/themas/bevolking/bevolkingsvooruitzichten#news

Pisman, A., Vanacker, S., Willems, P., Engelen, G., & Poelmans, L. (Red.). (2018). *Ruimterapport Vlaanderen*. Departement Omgeving. https://omgeving.vlaanderen.be/het-ruimterapport

Poelmans, L., Van Esch, L., Janssens, L., & Engelen, G. (2016). *Indicatoren Ruimtelijk Rendement*. Departement Ruimte Vlaanderen.

Vlaams energieagentschap. (2019). *Sloop-herbouw van residentiële gebouwen, september 2019*. https://www.energiesparen.be/sites/default/files/atoms/files/Werkdocument\_sloop\_vernieuwbouw\_Stroomversnelling.pdf

1. De lineaire afname van 6Ha in 2016 naar 0H in 2040 impliceert dat we in 2020 aan 5Ha per dag zouden moeten zitten. De totale oppervlakte is dan (5Ha/d x 365d x 20)/2 = 18 250 Ha. [↑](#footnote-ref-1)