

# De Standaard



INTERVIEW HANS LEINFELDER

## 'Vlaanderen wordt gewoon verder volgebouwd'

De Vlaamse regering is erin geslaagd een bouwstop af te kondigen die er geen is, zegt docent ruimtelijke planning Hans Leinfelder. 'De rush op bouwgronden wordt nu groter dan ooit.'

**Ine Renson**

Maandag 14 december 2020 om 3.25 uur



<p>'Zo zullen we de bouwshift niet verwezenlijken', zegt Hans Leinfelder. 'Het kalf is verdronken.' <span class="credit">Aurélie Geurts </span></p>

'Zo zullen we de bouwshift niet verwezenlijken', zegt Hans Leinfelder. 'Het kalf is verdronken.' © Aurélie Geurts

---

### Wie is Hans Leinfelder?

Hans Leinfelder is hoofddocent Ruimtelijke Planning aan de faculteit Architectuur van de KULeuven (campus Gent). Hij is **expert in de complexe thematiek van de ruimtelijke ordening in Vlaanderen**. Eerder werkte hij aan de Universiteit Gent, en was hij afdelingshoofd Ruimtelijke Planning bij de Vlaamse overheid. Hij is medecurator van de lopende tentoonstelling BMWSTR label/Inspire to expire, waar experts onderzoeken hoe we af kunnen van de gewestplannen die een goed ruimtelijk beleid in de weg staan.

---

Vorige week kondigde de Vlaamse regering onverwacht het langverwachte akkoord over de betonstop aan, intussen tot 'bouwshift' omgedoopt. De schijnwerpers werden gericht op de stolp die voor twintig jaar op de woonuitbreidingsgebieden wordt gezet. En op de vaststelling dat de factuur van de bouwshift wordt afgewenteld op de gemeenten, die een hoge schadevergoeding moeten betalen wanneer ze de bestemming van bouwgrond willen wijzigen.

Maar over de olifant in de kamer wordt niet gepraat. De hele discussie over de schadevergoeding gaat er immers van uit dat gemeenten er effectief belang bij hebben om bouwgrond te herbestemmen. Dat is niet het geval. Gemeenten hebben een financiële prikkel om te blijven verkavelen. Hun inkomsten hangen er immers van af: ze halen de helft van hun budget bij hun inwoners en de bedrijven. Meer gebouwen betekent meer geld in de gemeentekas. 'Aan die prikkel wordt niet geraakt', zegt Hans Leinfelder, hoofddocent Ruimtelijke Planning (KULeuven). 'Bouwprojecten komen met weg- en andere infrastructuur, waarvan het onderhoud op conto van de gemeenten komt. Op termijn vragen extra inwoners ook meer scholen, sportinfrastructuur, rusthuizen. Gemeenten moeten dus blijven verkavelen om de kosten van de vorige projecten te dragen.'

### **Gemeenten die de bouwwoede willen stoppen, moeten ook ingaan tegen de belangen van hun burgers en lokale projectontwikkelaars.**

Hans Leinfelder: 'Onderschat de druk niet die lokale politici ervaren om projecten goed te keuren. Je geeft die krachten vrij spel als je de bouwstop helemaal in handen van de gemeenten legt. De barrière om gronden te herbestemmen is groter dan ooit: gemeenten verliezen niet alleen inkomsten, ze moeten er zelfs dubbel en dik voor betalen. Ook besturen die wel een visie hadden om gebieden te herbestemmen – dat zijn witte raven – zullen daar met deze regeling niet mee doorgaan.'

### **De discussie gaat vooral over de woonuitbreidingsgebieden. Maar wat met de bouwgronden in woongebied?**

---

**'De barrière om gronden te herbestemmen  
is groter dan ooit: gemeenten verliezen niet  
alleen inkomsten, ze moeten er zelfs dubbel  
en dik voor betalen'**

'Daar wordt niet over gesproken. Terwijl het gros van de vrije gronden in woongebied ligt. Die zitten niet onder een stolp. En omdat ze meer waard zijn dan gronden in woonuitbreidingsgebied, worden ze ook duurder om te herbestemmen. Daar zal gewoon verder op gebouwd worden. Aan de groei van de 13.000 kilometer linten wordt op die manier niet geraakt.'

**Wat met de sluipende inname van het platteland door de zogenaamde 'villabewoners'?**

'Ook die kan doorgaan. De contracten om eindeloos functiewijzigingen van oude hoeves toe te laten, zijn geschrappt. Maar er is nog altijd een vast lijstje met wijzigingen mogelijk. Stedelingen die een oude hoeve kopen, die afbreken en een villa in de plaats zetten: dat mag nog altijd. Zoals die hoeves nog altijd deels kunnen dienen als architectenbureau of verzekeringskantoor.'

**Beleid om open ruimte te vrijwaren, vereist geld én visie. Is die aanwezig in kleine landelijke gemeenten?**

'Nee, ook dat is een groot probleem. Rond 2000 heeft men beslist om het ruimtelijke beleid over te dragen aan de gemeenten, zonder hun de nodige middelen of expertise mee te geven. Een van de voorwaarden was dat gemeenten een stedenbouwkundig ambtenaar met een diploma ruimtelijke planning in huis zouden hebben. In 2014 heeft men die voorwaarden laten vallen. In de praktijk stel je vast dat veel gemeenten de finesses van het complexe ruimtelijke beleid niet in de vingers hebben. Ambtenaren hebben vaak de kennis niet om weerwerk te bieden aan bestuurders die projecten willen doorduwen. Vroeger konden ze nog de paraplu opentrekken en zeggen: "Sorry, schepen, maar "Brussel" zal dit niet aanvaarden." Sinds een tiental jaar kan dat niet meer. De ironie is dat het probleem van de verkavelwoede zich net afspeelt in die kleinere gemeenten die er niet tegen opgewassen zijn.'

**Is de nieuwe regeling niet erg volatiel? Zelfs al voeren besturen een vooruitstrevend beleid, een nieuwe coalitie kan het roer weer omgooien.**

'Dat is inderdaad een groot risico. Men heeft nu een instrumentendecreet met een planschaderegeling. Maar wat de regering verzwijgt, is dat er nog altijd geen Beleidsplan Ruimte Vlaanderen is. We blijven wachten op een beleidskader, met doelen en tussentijdse mijlpalen, waardoor we zeker zijn dat we de komende twintig jaar naar een bouwstop toewerken. Een schepen die een streng ruimtelijk beleid voert, kan daar bij de verkiezingen op afgerekend worden en in de volgende legislatuur geconfronteerd worden met een collega die alles terugdraait. Met een duidelijk Vlaams kader is er geen ruimte voor volatiel beleid. Dan zouden lokale politici vandaag meer bereid zijn hun nek uit te steken.'

**Gaat dit pakket de bouwshift verwezenlijken?**

'Nee, absoluut niet. Het kalf is verdronken. We hebben met experts alle problemen van het systeem aangekaart in parlementaire hoorzittingen. Maar zo goed als niets daarvan is overgenomen. Deze regering is, op enkele details na, gewoon doorgedaan met wat op tafel lag. Daarboven komt een tegenstrijdige communicatie. De burger krijgt te horen dat hij een royale vergoeding krijgt als zijn bouwrecht vervalt. De experts sust men door te stellen dat de exacte vergoedingen nog moeten berekend worden binnen de landcommissies. Die commissies beweren dat hun formules ertoe zullen leiden dat de bouwshift toch betaalbaar blijft. Die formules zijn op dit moment de black box. Ofwel koopt de grondeigenaar met de vergoeding een kat in een zak. Ofwel spiegelen ze de planners een rad voor de ogen. In elk geval varen we blind: niemand weet hoeveel die bouwshift werkelijk zal kosten.'

#### **Getuigt deze aanpak van een gebrek aan politieke moed?**

'Zeer zeker. De Vlaamse regering durft niet te zeggen: dit zijn de bakens, zo gaan we Vlaanderen geleidelijk vrijwaren van verdere bebouwing. De goednieuwsshow over de vergoedingen maskeert dat het doel niet in zicht is. Er zal nog altijd volop gebouwd worden, ook op slecht gelegen plaatsen. Tegen 2025 moet de inname van open ruimte gehalveerd zijn, om tegen 2040 helemaal te stoppen. Maar die nul halen we op deze manier nooit. Integendeel, de rush op bouwgronden zal toenemen. Wie een perceel heeft in woongebied, zal eieren voor zijn geld kiezen. En projectontwikkelaars zullen gemeentebesturen bespelen om voor woonuitbreidingsgebieden de stolp toch te lichten. Met wat nu voorligt, wordt Vlaanderen in de komende twintig jaar verder volgebouwd.'

#### **Geloof u dat de Vlaamse regering over twintig jaar zal opdraaien voor de kosten, als de stolp op de woonuitbreidingsgebieden wordt gelicht?**

'Dat zullen we moeten zien. Het is in elk geval een bizarre constructie. Je gaat die stolp wegnemen op het moment dat je geen enkele hectare meer mag aansnijden. Daarmee zet je de regering in 2040 voor een voldongen feit. De regering heeft de hete aardappel dus doorgeschoven: naar de gemeenten die er geen belang bij hebben om te stoppen met verkavelen, en naar de toekomstige Vlaamse bestuurders. Dat getuigt niet echt van een gevoel voor verantwoordelijkheid.'

Verschenen op maandag 14 december 2020

#### **LEES MEER**



27/02/2021 | 'Stolp' over bouwgrond dreigt eigendomsrecht te schenden

([https://www.standaard.be/cnt/dmf20210226\\_97961899](https://www.standaard.be/cnt/dmf20210226_97961899))



26/02/2021 | Vertimmer het akkoord over de bouwshift

([https://www.standaard.be/cnt/dmf20210225\\_98146372](https://www.standaard.be/cnt/dmf20210225_98146372))



09/03/2021 | Wie tegelijk remt en gas geeft, gaat niet vooruit

([https://www.standaard.be/cnt/dmf20210308\\_98090369](https://www.standaard.be/cnt/dmf20210308_98090369))



02/03/2021 | Stikstofarrest dwingt Vlaamse regering tot gevoelige keuzes

([https://www.standaard.be/cnt/dmf20210301\\_98187494](https://www.standaard.be/cnt/dmf20210301_98187494))



26/02/2021 | Vlaamse regering, inclusief liberale ministers, stuurt Lachaert wandelen

([https://www.standaard.be/cnt/dmf20210226\\_95628592](https://www.standaard.be/cnt/dmf20210226_95628592))

---

# andaard.be/extra/stat: